

**AKIBAT HUKUM PENYEDIA JASA KONSTRUKSI
YANG MELAKUKAN SUBKONTRAK JASA
KONSTRUKSI**

SKRIPSI

Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)
Program Studi Ilmu Hukum

Oleh:

RIZKY FAHRI ISNAIN DAMANIK
NPM. 1606200403



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2021**



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

Nama Mahasiswa : RIZKY FAHRI ISNAIN DAMANIK
NPM : 1606200403
Prodi/Bagian : HUKUM / PERDATA
Judul Skripsi : AKIBAT HUKUM PENYEDIA JASA KONTRUKSI YANG MELAKUKAN SUBKONTRAK JASA KONSTRUKSI
Pembimbing : GUNTUR RAMBEY, S.H., M.H.

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
20-11-2020	Penyerahan Skripsi	CM
25-11-20	Perbaikan penulisan	CM
30-11-20	Perbaikan kembali	CM
5-12-20	Perbaikan pada BAB II	CM
10-12-20	Perbaikan kembali	CM
15-12-20	Perbaikan BAB III	CM
20-12-20	Perbaikan kembali	CM
10-01-21	Perbaikan pada Bab IV dan V	CM
03-03-21	Pemeriksaan Buku dan Daftar Pustaka	CM
	Acc untuk disidangkan	

Diketahui,

DEKAN FAKULTAS HUKUM

DOSEN PEMBIMBING

(Assoc. Prof. Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H.)

(GUNTUR RAMBEY, S.H., M.H.)



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : RIZKY FAHRI ISNAIN DAMANIK
NPM : 1606200403
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ PERDATA
JUDUL SKRIPSI : AKIBAT HUKUM PENYEDIA JASA KONSTRUKSI YANG MELAKUKAN SUBKONTRAK JASA KONSTRUKSI

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian Skripsi

Medan, 03 Maret 2021

Pembimbing

GUNTUR RAMBEY, SH.,M.H

NIDN: 0113087101

UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Strata I bagi:

NAMA : RIZKY FAHRI ISNAIN DAMANIK
NPM : 1606200403
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ PERDATA
JUDUL SKRIPSI : AKIBAT HUKUM PENYEDIA JASA KONSTRUKSI YANG MELAKUKAN SUBKONTRAK JASA KONSTRUKSI

PENDAFTARAN : Tanggal 05 MEI 2021

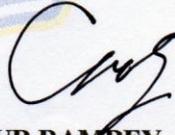
Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi, penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
Dekan Fakultas Hukum

Pembimbing


Assoc. Prof. Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H
NIDN: 0003036001


GUNTUR RAMBEY, SH., M.H
NIDN: 0113087101

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsuac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Jumat, tanggal 07 Mei 2021 Jam 08,30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : RIZKY FAHRI ISNAIN DAMANIK
NPM : 1606200403
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ PERDATA
JUDUL SKRIPSI : AKIBAT HUKUM PENYEDIA JASA KONSTRUKSI YANG MELAKUKAN SUBKONTRAK JASA KONSTRUKSI

Dinyatakan : (A-) Lulus Yudisium dengan predikat Sangat Baik
() Lulus Bersyarat, memperbaiki/Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam BAGIAN HUKUM PERDATA.

PANITIA UJIAN

Ketua

Assoc. Prof. Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H
NIDN: 0003036001

Sekretaris

Dr. FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN: 0122087502

ANGGOTA PENGUJI:

1. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.
2. MUKLIS, S.H., M.H.
3. GUNTUR RAMBEY, S.H., M.H.

- 1.
- 2.
- 3.



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI, PENELITIAN & PENGEMBANGAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rizky Fahri Isnain Damanik
NPM : 1606200403
Program : Strata – I
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Judul : **AKIBAT HUKUM PENYEDIA JASA KONSTRUKSI YANG MELAKUKAN SUBKONTRAK JASA KONSTRUKSI**

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, 19 Februari 2021

Saya yang menyatakan



RIZKY FAHRI ISNAIN DAMANIK

ABSTRAK

AKIBAT HUKUM PENYEDIA JASA KONSTRUKSI YANG MELAKUKAN SUBKONTRAK JASA KONSTRUKSI

Rizky Fahri Isnain Damanik

Proyek-proyek konstruksi secara umum dianggap sebagai sebuah sektor yang sarat dengan risiko, karena nilai konstruksi yang besar dan banyaknya pihak yang terlibat. Risiko tersebut antara lain mencakup risiko terhadap waktu (terjadi keterlambatan pekerjaan), biaya (perubahan pekerjaan hingga biaya konstruksi membengkak), dan performa pekerjaan (metode dan pemakaian material yang tidak sesuai dengan spesifikasi karena beberapa factor). Keterlibatan para pihak yang banyak juga menjadi salah satu risiko dari sektor ini. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui aturan hukum mengenai pelayanan jasa konstruksi, untuk mengetahui penyedia jasa melakukan subkontrak jasa konstruksi, dan untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pengguna jasa konstruksi apabila penyedia jasa konstruksi melakukan subkontrak.

Penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum yang bersifat deskriptif analisis dan menggunakan jenis penelitian yuridis normatif. Melalui penelitian deskriptif, peneliti berusaha mendiskripsikan peristiwa dan kejadian yang menjadi pusat perhatian tanpa memberikan perlakuan khusus terhadap peristiwa tersebut. Penelitian ini menggunakan data sekunder dengan mengolah data dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

Berdasarkan hasil penelitian dipahami bahwa Pengaturan tentang Kontrak Kerja Konstruksi saat ini diakomodasi di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa yang mengganti Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi beserta peraturan pelaksanaannya Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan dan perubahan-perubahannya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 59 Tahun 2010, Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2015 dan Peraturan Pemerintah Nomor 54 Tahun 2016. Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Jasa Konstruksi menjelaskan pengertian Kontrak Kerja Konstruksi adalah keseluruhan dokumen kontrak yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan jasa konstruksi. Kontrak Kerja Konstruksi ditetapkan berakhir apabila pekerjaan yang dikerjakan telah diselesaikan dan telah melewati masa pemeliharaan, pembatalan kontrak, kematian kontraktor, kepailitan, pemutusan kontrak dan persetujuan kedua belah pihak. Pertanggungjawaban para pihak jika terjadi wanprestasi terhadap pelaksanaan Kontrak Kerja Konstruksi dijelaskan secara umum di dalam Penjelasan Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Jasa Konstruksi yang meliputi pemberian kompensasi, penggantian biaya, perpanjangan waktu, perbaikan atau pelaksanaan ulang hasil pekerjaan yang tidak sesuai dengan apa yang dipertjanjikan dan pemberian ganti kerugian.

Kata kunci: Akibat Hukum, Subkontrak, Jasa Konstruksi.

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr.Wb

Alhamdulillah rabbil`alamin, Segala Puji dan Syukur bagi Allah SWT yang senantiasa memberikan rahmat dan karunia-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini sebagaimana mestinya dengan segala kekurangan dan kelebihannya, Sholawat beserta salam kepada Rasulullah Muhammadiyah SAW dan sahabatnya serta para pengikutnya hingga akhir zaman.

Sesuai dengan kaidah dan metode penelitian dan penyusunan yang telah ditetapkan keberhasilan penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan moral dan material serta bimbingan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung yang paling utama saya ucapkan beribu kali terima kasih kepada kedua orang tua saya yang telah mendukung moral dan material sehingga semangat kuliah dan selesai pada saat yang diharapkan, selanjutnya pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Orang tua saya yang paling saya cintai dan sayangi, Ayahanda (Alm) Andi Isnain Damanik dan Ibunda saya Hawalina Ginting yang telah memberikan kekuatan moral dan psikis kepada saya dalam menjalani pendidikan dan kehidupan dari masa kecil hingga sampai sekarang ini.
2. Kepada Adinda Dina Adya Ramadhani Damanik, Raffi Ahmad Isnain Damanik, Letta Natasya Isnain Damanik
3. Bapak Assoc. Prof. Dr. Agussani, M.AP selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Assoc. Prof. Dr. Ida Hanifah, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

5. Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan I , dan Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Bapak Faisal Riza, S.H., M.H, selaku Kepala Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
7. Bapak Guntur Rambey, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang penuh keikhlasan membantu penulis dalam membimbing dan menyempurnakan materi skripsi ini, terima kasih, Pak.
8. Seluruh Dosen Pengajar dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah membantu kami mendapatkan informasi dan urusan kampus.
9. Dan terima kasih kepada seluruh teman-teman saya yang tidak bisa ucapkan namanya satu persatu yang telah mendoakan penulis supaya selalu sehat dalam mengerjakan Skripsi.

Akhir kata penulis mengucapkan terima kasih kepada seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu secara langsung yang telah memberikan bantuan dan dukungan dalam penyusunan skripsi ini. Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya semoga mendapat balasan yang berlipat ganda dari Allah SWT, serta tidak lupa juga penulis memohon maaf atas semua kekurangan dan kesalahan yang ada selama penulisan skripsi ini, semoga akan lebih baik lagi kedepannya dan skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis dan siapa saja yang membacanya demi kemajuan Ilmu Pendidikan.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Medan, Mei 2020

Penulis

RIZKY FAHRI ISNAIN DAMANIK
NPM. 1606200403

DAFTAR ISI

Abstrak	i
Kata Pengantar	ii
Daftar Isi.....	iv

Bab I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	6
2. Manfaat Penelitian	7
B. Tujuan Penelitian.....	7
C. Definisi Operasional.....	8
D. Keaslian Penelitian.....	8
E. Metode Penelitian.....	9
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	9
2. Sifat Penelitian	10
3. Sumber Data.....	10
4. Alat Pengumpul Data	11
5. Analisis Data	11

Bab II : TINJAUAN PUSTAKA

A. Akibat Hukum	12
B. Tinjauan Umum tentang Kontrak.....	13
C. Perjanjian Pekerjaan Konstruksi	17

Bab III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Aturan Hukum Mengenai Pelayanan Jasa Konstruksi	21
B. Penyedia Jasa Melakukan Subkontrak Jasa Konstruksi	31
C. Perlindungan Hukum Bagi Pengguna Jasa Konstruksi Apabila Penyedia Jasa Konstruksi Melakukan Subkontrak.....	58

Bab IV: KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan.....	70
B. Saran.....	71

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pengertian pekerjaan konstruksi menurut Pasal 1 ayat 3 UU No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Kontruksi adalah keseluruhan atau sebagian kegiatan yang meliputi pembangunan, pengoperasian, pemeliharaan, pembongkaran dan pembangunan Kembali suatu bangunan.

Sejarah kontruksi Indonesia telah dimulai bahkan sebelum kemerdekaan Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI). Kemampuan bangsa dan rakyat Indonesia dalam kegiatan pembangunan tidak perlu diragukan mengingat banyaknya candi megah yang tersebar di berbagai wilayah di Indonesia. Pada masa Penjajahan Belanda, sektor industry mulai beralih ke metode-metode konstruksi yang umum dianut di Eropa pada saat itu. Beberapa bangunan tersebut masih berdiri tegak dan kokoh terutama di kota-kota besar di Indonesia seperti di Jakarta, Bandung, Medan, dan Surabaya. Memasuki masa kestabilan politik pada Tahun 1965, pembenahan program pembangunan mulai dilakukan oleh pemerintah. Meski sempat diguncang oleh krisis ekonomi Asia pada 1998 dan krisis ekonomi global pada 2008, sektor konstruksi Indonesia tetap mampu bertahan. Bahkan sektor konstruksi memberikan kontribusi yang cukup signifikan dalam perekonomian Indonesia, yaitu rata-rata sebesar 10% dari total nilai PDB Indonesia setiap tahunnya.

Hal ini tentu menjadi sebuah magnet tersendiri bagi banyak pihak untuk dapat terlibat dalam kegiatan konstruksi. Para pihak yang terlibat di dalamnya

terdiri atas berbagai macam profesi dan bidang keahlian. Secara garis besar, para pihak ini dapat dikelompokkan ke dalam 5 (lima) kategori, yaitu:

1. Pembangun/penyedia jasa (*constructor*): kontraktor, sub kontraktor, pekerja.
2. Desainer (*designer*): arsitek, konsultan perencana, konsultan pengawas.
3. Pembuat kebijakan (*regulator*): pemerintah, asosiasi.
4. Pemilik/pengguna jasa (*employer*): pemerintah, pengembang (*developer*), masyarakat.
5. Pengguna bangunan (*user*): pemilik tempat, pembeli, penyewa.¹

Salah satu dampak risiko pengadaan barang/jasa, termasuk pada pengadaan berkelanjutan, yang sering terjadi adalah pengenaan sanksi, baik kepada penyedia barang/jasa maupun kepada panitia pelaksana.

Menurut Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah perbuatan atau tindakan peserta pemilihan yang dapat dikenakan sanksi dalam pelaksanaan pemilihan penyedia adalah:

1. Menyampaikan dokumen atau keterangan palsu/tidak benar untuk memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam dokumen pemilihan.
2. Terindikasi melakukan persekongkolan dengan peserta lain untuk mengatur harga penawaran.
3. Terindikasi melakukan KKN dalam pemilihan penyedia, atau
4. Mengundurkan diri dengan alasan yang tidak dapat diterima oleh pejabat pengadaan/Pokja Pemilihan/agen pengadaan.

¹ Seng Hansen. 2017. *Manajemen Kontrak Konstruksi*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, halaman 4-5.

Perbuatan atau Tindakan pemenang pemilihan yang telah menerima Penetapan Surat Penunjukan Penyedia Barang/Jasa (SPPBJ) yang dapat dikenakan sanksi adalah pemenang pemilihan mengundurkan diri sebelum penanda tangan kontrak.²

Perbuatan atau Tindakan Penyedia yang dikenakan sanksi menurut Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, adalah:

1. Tidak melaksanakan kontrak, tidak menyelesaikan pekerjaan atau tidak melaksanakan kewajiban dalam masa pemeliharaan.
2. Menyebabkan kegagalan bangunan.
3. Menyerahkan jaminan yang tidak dapat dicairkan.
4. Melakukan kesalahan dalam perhitungan volume hasil pekerjaan berdasarkan hasil audit.
5. Menyerahkan barang/jasa yang kualitasnya tidak sesuai dengan kontrak berdasarkan hasil audit, atau
6. Terlambat menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan kontrak.

Tentunya dibutuhkan kerja sama dan koordinasi yang baik antara satu pihak dengan pihak lainnya agar kegiatan konstruksi dapat selesai dengan baik dan lancar. Tetapi kenyataannya di lapangan memperlihatkan banyaknya permasalahan yang muncul baik yang disebabkan oleh kurangnya koordinasi, tidak tersedianya payung hukum, maupun kurang jelasnya komunikasi dalam negosiasi kontrak. Permasalahan-permasalahan tersebut sering kali berkembang

² Wawan Zulmawan. 2019. *Pengadaan berkelanjutan Minim Risiko*. Jakarta: Jala Permata Aksara, halaman 137

menjadi sengketa konstruksi yang pada akhirnya menyebabkan kerugian bagi banyak pihak.

Di sisi lain, proyek-proyek konstruksi secara umum dianggap sebagai sebuah sektor yang sarat dengan risiko, karena nilai konstruksi yang besar dan banyaknya pihak yang terlibat. Risiko tersebut antara lain mencakup risiko terhadap waktu (terjadi keterlambatan pekerjaan), biaya (perubahan pekerjaan hingga biaya konstruksi membengkak), dan performa pekerjaan (metode dan pemakaian material yang tidak sesuai dengan spesifikasi karena beberapa factor). Keterlibatan para pihak yang banyak juga menjadi salah satu risiko dari sektor ini.³

Adapun dalam bidang hukum, diarahkan kepada pembentukan peraturan perundang-undangan yang baru dan penegakan hukum (*basiclae of enforcement*). Tujuan pembentukan peraturan perundang-undangan yang baru adalah untuk menggantikan peraturan yang lama yang merupakan produk pemerintah Hindia Belanda diganti dengan peraturan yang baru yang sesuai dengan prinsip-prinsip demokrasi, rasa keadilan, dan budaya hukum masyarakat Indonesia. Pada era reformasi ini telah banyak dihasilkan peraturan perundang-undangan yang sesuai dengan keinginan masyarakat Indonesia. Hal ini dapat dilihat di dalam Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah, Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi dan, Nepotisme, Undang-

³ Seng Hansen. *Loc.Cit*

Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan, Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan, dan lain-lain. Undang-undang yang dibentuk dan dibuat dalam era reformasi ini, yang paling mendominasi adalah undang-undang atau hukum yang bersifat sektoral, sedangkan hukum yang bersifat dasar (*basic law*) kurang mendapat perhatian. Hal ini dapat dilihat kurangnya pembahasan dari berbagai hukum dasar, seperti hukum perdata, hukum dagang, hukum pidana, hukum tata negara, hukum kontrak, dan lainnya. Hukum kontrak kita masih menggunakan peraturan Pemerintah Kolonial Belanda yang terdapat dalam Buku III KUHPerdato. Buku III KUHPerdato menganut sistem terbuka (*open system*), artinya bahwa pihak bebas mengadakan kontrak dengan siapa pun, menentukan syarat-syaratnya, pelaksanaannya, dan bentuk kontrak, yang berbentuk lisan maupun tertulis. Di samping itu,⁴ diperkenankan untuk membuat kontrak baik yang telah dikenal dalam KUH Perdata maupun di luar KUH Perdata.

Kontrak-kontrak yang telah diatur di dalam KUH Perdata, seperti jual beli, tukar-menukar, sewa-menyewa, persekutuan perdata, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, pinjam-meminjam, pemberian kuasa, penanggungan utang, perjanjian untung-untungan, dan perdamaian. Di luar KUH Perdata, saat ini telah berkembang berbagai kontrak baru, seperti *leasing*, *beli sewa*, *franchise*, *surrogate mother*, *production sharing*, *joint venture*, dan lain-lain. Meskipun kontrak-kontrak itu telah ada dan berkembang dalam masyarakat, namun peraturan yang berbentuk undang-undang belum ada. Yang ada hanya dalam

⁴ Salim. 2018. *Hukum Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 1.

bentuk Peraturan Menteri. Peraturan itu hanya sampai batas pada peraturan yang mengatur tentang *leasing*, sedangkan kontrak-kontrak yang lain belum mendapat pengaturan secara khusus. Akibat dari tidak adanya kepastian hukum tentang kontrak tersebut maka akan menghasilkan permasalahan dalam dunia perdagangan, terutama ketidakpastian bagi para pihak yang mengadakan kontrak. Dalam kenyataannya salah satu pihak sering kali membuat kontrak dalam bentuk standar, sedangkan pihak lain akan menerima kontrak tersebut karena kondisi sosial ekonomi mereka yang lemah. Untuk itu pada masa yang mendatang dibutuhkan adanya undang-undang tentang kontrak yang bersifat nasional, yang menggantikan peraturan yang lama. Undang-undang tersebut juga memberikan kedudukan yang seimbang untuk para pihak dalam memenuhi hak dan kewajibannya.⁵ Berdasarkan uraian di atas maka disusun skripsi ini dengan judul: **“Akibat Hukum Penyedia Jasa Konstruksi Yang Melakukan Subkontrak Jasa Konstruksi”**

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, yang menggambarkan tentang adanya kesenjangan antara harapan dan kenyataan.⁶ Penelitian diharapkan dapat memecahkan permasalahan atau menutup atau memperkecil kesenjangan tersebut, setelah diidentifikasi dan dipilih. Maka rumusan masalah adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana aturan hukum mengenai pelayanan jasa konstruksi?
- b. Bagaimana penyedia jasa melakukan subkontrak jasa konstruksi?

⁵ *Ibid*, halaman 2

⁶ Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman tugas akhir mahasiswa*. Medan: Pustaka Prima, halaman 14.

- c. Bagaimana perlindungan hukum bagi pengguna jasa konstruksi apabila penyedia jasa konstruksi melakukan subkontrak?

2. Faedah Penelitian

- a. Secara teoritis adalah faedah sebagai sumbangan baik kepada ilmu pengetahuan pada umumnya maupun kepada ilmu hukum khususnya.⁷ Pengembangan ilmu pengetahuan bagi para peneliti lainnya dapat menambah khazanah pengayaan ilmiah dan terutama tentang hukum kontrak.
- b. Secara praktis adalah suatu hasil penelitian hendaknya bermanfaat /berfaedah bagi kepentingan negara/masyarakat/pembangunan.⁸ Menjadi bahan acuan bagi para penyedia jasa maupun pengguna jasa dalam melakukan kontrak di bidang jasa konstruksi agar tetap menjalankan kontrak sesuai aturan yang berlaku demi terlaksananya proses pembangunan yang menjunjung tinggi nilai-nilai hukum dan menjamin hak-hak bagi para pihak yang melakukan kontrak jasa konstruksi.

B. Tujuan Penelitian

Sebagai rangkaian aktivitas manusia yang bersifat rasional, kognitif ilmu juga mempunyai ciri teleologis, artinya kegiatan penelitian mempunyai tujuan yang dicapai.⁹ Berdasar rumusan masalah, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana penyedia jasa melakukan subkontrak jasa konstruksi.

⁷ Ida Hanifah, dkk. *Op.Cit.*, halaman 16.

⁸ Elisabeth Nurhaini Butarbutar. 2018. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Refika Aditama, halaman 123.

⁹ *Ibid.*, halaman 122.

2. Untuk mengetahui bagaimana akibat hukum penyedia jasa yang melakukan subkontrak jasa konstruksi.
3. Untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum bagi pengguna jasa konstruksi apabila penyedia jasa konstruksi melakukan subkontrak

C. Definisi Operasional

Defenisi Operasional atau dalam kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara defenisi-defenisi / konsep-konsep khusus yang akan diteliti.¹⁰ Sesuai dengan judul penelitian yang diajukan yaitu “**Akibat Hukum Penyedia Jasa Konstruksi Yang Melakukan Subkontrak Jasa**”, maka dapat diterangkan definisi operasional penelitian, yaitu:

1. Akibat hukum adalah suatu akibat yang ditimbulkan oleh hukum, terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum.¹¹
2. Jasa Konstruksi adalah suatu kegiatan untuk membangun sarana ataupun prasarana yang pada pengerjaannya meliputi pembangunan gedung (*building construction*), instalasi mekanikal & elektrikal, dan juga pembangunan prasarana sipil (*civil engineer*).
3. Subkontrak jasa adalah perjanjian antara penyedia barang/jasa pemerintah dengan pihak ketiga untuk melaksanakan pekerjaan yang bukan pekerjaan utama dalam pengadaan barang/jasa pemerintah.

D. Keaslian Penelitian

Akibat Hukum Penyedia Jasa Konstruksi Yang Melakukan Subkontrak Jasa Konstruksi, bukanlah hal yang baru. Oleh karenanya, penulis meyakini telah

¹⁰ Ida hanifah, dkk. *Op. Cit.*, halaman 17

¹¹ R. Soeroso. 2014. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 296.

banyak peneliti-peneliti sebelumnya yang mengangkat tentang Akibat Hukum Penyedia Jasa Konstruksi Yang Melakukan Subkontrak Jasa Konstruksi sebagai tajuk dalam berbagai penelitian. Namun berdasarkan bahan kepustakaan yang ditemukan baik melalui via *searching* via internet maupun penelusuran kepustakaan dari lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan perguruan tinggi lainnya, penulis tidak menemukan penelitian yang sama dengan tema dan pokok bahasan yang penulis teliti terkait **“Akibat Hukum Penyedia Jasa Konstruksi Yang Melakukan Subkontrak Jasa Konstruksi”**

E. Metode Penelitian

Dalam memecahkan suatu permasalahan guna mencari jawaban atas permasalahan tersebut, maka diperlukan beberapa metode dalam melaksanakan suatu penelitian sehingga memperoleh jawaban yang akurat. Oleh karena itu metode penelitian yang dilakukan meliputi:

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian yang dilakukan dengan cara yuridis normatif. Penelitian hukum yuridis normatif juga disebut dengan istilah penelitian hukum doktrinal, dimana hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law is books*), dan penelitian terhadap sistematika hukum dapat dilakukan pada peraturan perundangundangan tertentu atau hukum tertulis.¹² Menurut Soerjono Soekanto pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran

¹² Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, *Op. Cit.*, halaman 19.

terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.¹³

2. Sifat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian, maka sifat penelitian ini menekankan penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang hanya semata-mata melukiskan keadaan objek atau peristiwanya tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum.¹⁴

3. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini diperoleh dari data primer dan data sekunder yang terdiri dari:

- a. Data yang bersumber dari hukum Islam, yaitu Al-Qur'an dan Hadist yang disebut sebagai data kewahyuan.
- b. Data Sekunder adalah data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan, seperti peraturan perundang-undangan, dokumen, laporan, buku ilmiah dan hasil penelitian terdahulu, yang terdiri dari:
 - 1) Bahan hukum primer, dalam penelitian ini adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 yakni tentang Jasa Konstruksi, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2020 tentang Standar dan Pedoman Pengadaan Jasa Konstruksi Melalui Penyedia.
 - 2) Bahan hukum sekunder meliputi buku-buku hukum yang ditulis oleh para ahli hukum, kamus hukum, ensiklopedia hukum, jurnal-jurnal hukum,

¹³ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji. 2001. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Jakarta: Rajawali Pers, halaman 13-14.

¹⁴ *Ibid.*, halaman 20.

disertasi hukum, tesis hukum, skripsi hukum, komentar undang-undang dan putusan pengadilan, dan lain sebagainya.¹⁵

- 3) Bahan hukum tersier yaitu berupa bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, internet, dan sebagainya yang ada hubungannya dengan permasalahan yang sesuai dengan judul ini.

4. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpul data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumentasi atau studi kepustakaan.

5. Analisis Data

Analisis data yaitu penelaahan dan penguraian atas data hingga menghasilkan kesimpulan. Analisis data berisi uraian tentang cara-cara analisis, yakni bagaimana memanfaatkan data yang terkumpul untuk dipergunakan dalam memecahkan masalah dalam penelitian yang dilakukan.¹⁶ Analisis data dalam penelitian hukum adalah analisis kualitatif menurut Geijsel dan Van Hoecke, analisis data kualitatif dilakukan dengan tiga cara yaitu sistematisasi data (cara deskriptif), penjelasan (eksplikatif) dan perbaikan dan pembaharuan dan pembaharuan (cara perspektif atau normatif).¹⁷

¹⁵ Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi. 2014. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 52.

¹⁶ Elisabeth Nurhaini Butarbutar. *Op Cit.*, halaman 146.

¹⁷ *Ibid.*, halaman 148.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Akibat Hukum

Akibat hukum adalah suatu akibat yang ditimbulkan oleh hukum, terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum. Akibat hukum merupakan suatu akibat yang dihasilkan dari tindakan yang dilakukan, untuk mendapatkan suatu akibat yang diterima oleh pelaku hukum. Akibat yang dimaksud adalah akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku. Akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh suatu peristiwa hukum, yang dapat berwujud:¹⁸

1. Lahir, berubah atau lenyapnya suatu keadaan hukum. Contohnya, akibat hukum dapat berubah dari tidak cakap hukum menjadi cakap hukum saat seseorang berusia 21 tahun.
2. Lahir, berubah atau lenyapnya suatu hubungan hukum antara dua atau lebih subjek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain. Contohnya, X mengadakan perjanjian sewa-menyewa rumah dengan Y, maka lahirlah hubungan hukum antara X dan Y apabila sewa menyewa rumah berakhir, yaitu ditandai dengan dipenuhinya semua perjanjian sewa-menyewa tersebut, maka hubungan hukum tersebut menjadi lenyap.

¹⁸ R. Soeroso. *Op. Cit.*, halaman 296.

3. Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum. Contohnya, seorang pencuri diberi sanksi hukuman adalah suatu akibat hukum dari perbuatan si pencuri tersebut yaitu, mengambil barang orang lain tanpa hak dan secara melawan hukum.

Akibat hukum merupakan suatu peristiwa yang ditimbulkan oleh karena suatu sebab, yaitu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum, baik perbuatan yang sesuai dengan hukum, maupun perbuatan yang tidak sesuai dengan hukum.

B. Tinjauan Umum tentang Kontrak

Istilah mengenai perjanjian dalam bahasa Belanda dikenal dengan *overeenkomst* dan dalam bahasa Inggris disebut *contract*. Pengertian perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi : “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.¹⁹ Jadi pada dasarnya perjanjian merupakan sebuah kesepakatan yang dibuat oleh para pihak yang membuat perjanjian.²⁰

Wirjono Prodjodikoro mengartikan perjanjian dari kata *verbintenis*, sedangkan kata *overeenkomst* sebagai persetujuan.²¹ Sedangkan menurut R. Subekti *verbintenis* diartikan sebagai perutusan atau perikatan dan *overeenkomst* diartikan sebagai persetujuan atau perjanjian.²² Jika dilihat dari pengertian Pasal 1313 KUH Perdata diatas, para sarjana hukum perdata menyatakan bahwa

¹⁹ Salim. *Op. Cit.*, halaman 3.

²⁰ Ridwan Khairandy. 2014. *Hukum Kontrak Indonesia: Dalam Perspektif Perbandingan*. Yogyakarta : Fakultas Hukum UII Press, halaman 40

²¹ Wirjono Prodjodikoro. 2016. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*. Bandung : Sumur Bandung, halaman 11

²² R. Subekti. 2015. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung : Alumni, halaman 12

pengertian perjanjian dalam pasal tersebut memiliki banyak kelemahan oleh karena tidak lengkap dan juga terlalu luas. Tidak lengkap karena yang dirumuskan itu hanya tentang perjanjian sepihak saja. Definisinya dikatakan terlalu luas karena dapat mencakup perbuatan di dalam wilayah hukum keluarga, seperti perjanjian kawin, yang merupakan perjanjian juga, tetapi sifatnya berbeda dengan perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata Buku III Perjanjian yang diatur dalam KUHPerdata Buku III kriterianya dapat dinilai secara materiil, dengan kata lain dinilai dengan uang.²³

Kelemahan-kelemahan Pasal 1313 KUH Perdata kemudian lebih lanjut dijabarkan oleh Abdul Kadir Muhammad antara lain:²⁴

1. Hanya menyangkut sepihak saja

Hal ini dapat diketahui dari perumusan “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Kata mengikatkan bersifat bahwa kesepakatan itu berasal dari satu pihak saja, tidak dari dua pihak. Seharusnya dirumuskan saling mengikatkan diri, sehingga ada konsensus atau kesepakatan antara para pihak.

2. Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus

Pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa, tindakan melawan hukum yang tidak mengandung consensus. Seharusnya memakai kata persetujuan.

3. Pengertian perjanjian terlalu luas

²³ Mariam Darus Badruzaman. 2016. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, halaman 1.

²⁴ Abdul Kadir Muhammad. 2015. *Hukum Perikatan*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, halaman 78.

Pengertian perjanjian dalam pasal tersebut terlalu luas karena dapat mencakup juga pelaksanaan perkawinan, dimana janji kawin diatur dalam lapangan hukum keluarga.

4. Tanpa menyebut tujuan

Pasal 1313 KUH Perdata tidak disebutkan tujuan dari mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak yang mengikatkan diri itu tidak jelas tujuannya untuk apa mengadakan perjanjian.

Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Pengertian perjanjian juga akan lebih baik apabila perbuatan yang dimaksud merupakan suatu perbuatan hukum. Berdasarkan pengertian diatas dihubungkan dengan kelemahan-kelemahan yang terdapat dalam Pasal 1313 KUH Perdata tersebut maka diperlukan perbaikan menjadi :

1. Perbuatan tersebut harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum
2. Menambahkan perkataan saling mengikatkan dirinya dalam Pasal 1313 KUH Perdata.

Adapun definisi/pengertian perjanjian oleh beberapa sarjana sebagai berikut:

Menurut R. Subekti:²⁵ “Perjanjian adalah suatu perbuatan peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lainnya atau Dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”.

²⁵ R. Subekti. *Op. Cit.*, halaman 2.

Menurut Wirjono Prodjodikoro:²⁶ “Perjanjian adalah sebagai suatu perhubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dimana pihak satu berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji tersebut”.

Seperti halnya perjanjian, kontrak memiliki pengertian dan unsur-unsur yang sama dengan perjanjian sehingga kontrak dipersamakan dengan perjanjian. Kontrak dapat diartikan sebagai suatu perjanjian antara dua orang atau lebih yang menciptakan kewajiban untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu hal yang khusus dan biasanya kontrak dibuat dalam bentuk tertulis.

Kontrak dapat dibedakan dengan perjanjian berdasarkan bentuk dan tujuannya. Kontrak dikatakan bentuknya berbeda dengan perjanjian oleh karena kontrak berbentuk tertulis dan berdasarkan Pasal 1313 KUH Perdata tidak ada keharusan bahwa perjanjian harus berbentuk tertulis.²⁷

Sedangkan dari tujuannya kontrak sering dibuat untuk perjanjian yang bersifat bisnis, berbeda dengan perjanjian yang jika dilihat dari pengertian Pasal 1313 KUHPerdata dan pengertian lainnya, tujuan perjanjian lebih bermakna untuk kesepakatan-kesepakatan yang lebih umum. Maka jika disimpulkan kontrak ataupun perjanjian pada dasarnya itu berawal dari perbedaan kepentingan diantara para pihak. Didalam perumusan hubungan kontraktual tersebut diawali dengan negosiasi antara para pihak. Melalui negosiasi para pihak berupaya untuk mempertemukan sesuatu yang diinginkan atau kepentingann melalui proses tawar

²⁶ Wirjono Prodjodikoro. *Op. Cit.*, halaman 11.

²⁷ Munir Fuady. 2012. *Pengantar Hukum Bisnis Penata Bisnis Modern di Era Global*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, halaman 9.

menawar. Kemudian melalui kontrak, perbedaan tersebut diakomodasi dan selanjutnya dibingkai dengan perangkat hukum sehingga mengikat para pihak tersebut.²⁸

Perjanjian memiliki kaitan yang erat dengan perikatan oleh karena Pasal 1233 KUHPerdara menyebutkan bahwa “tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan maupun karena undang-undang.” Dalam hal ini persetujuan sama dengan perjanjian sehingga perjanjian merupakan sumber dari perikatan dan perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan.

C. Perjanjian Pekerjaan Konstruksi

Istilah konstruksi yang dalam bahasa Inggris *construction*, dan dalam bahasa Latin *construction* artinya membangun atau menyusun, yang berasal dari kata benda *struere* (Latin) atau *struct* (Inggris) yang mempunyai arti susunan bangunan. misalnya gedung, jembatan dan sebagainya.²⁹ Bersumber dari Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), struktur adalah (1) cara sesuatu disusun atau dibangun; susunan; bangunan; (2) yang disusun/dibangun dengan pola tertentu; (3) pengaturan unsur atau bagian suatu benda; (4) ketentuan unsur-unsur dari suatu benda. Sedangkan konstruksi merupakan susunan (model, tata letak) suatu bangunan (jembatan, rumah, dan sebagainya). Oleh karena itu bahwa struktur merupakan bagian-bagian bangunan dan konstruksi ialah bangunan.

Pekerjaan konstruksi ini merupakan salah satu jenis layanan pengadaan jasa, istilah ini sebagaimana yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 2

²⁸ Agus Yudha Hernoko. 2016. *Hukum Perjanjian : Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana, halaman 1.

²⁹ Surawan Martinus. 2016. *Kamus Kata Serapan Cet.II Utama*. Jakarta: Gramedia Pustaka, halaman 311-312

Tahun 2017 yakni tentang Jasa Konstruksi. Namun dalam Perpres Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah istilah pekerjaan konstruksi tidak disebutkan secara tegas sebagai pekerjaan jasa, hal ini sebagaimana dapat dilihat dalam penggolongan pengadaan barang/jasa yang meliputi : barang, pekerjaan konstruksi, jasa konsultasi dan jasa lainnya. Sedangkan dalam ketentuan LKPP Nomor 7 Tahun 2018 tentang Pedoman Perencanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah istilah pekerjaan konstruksi terdapat dalam Ketentuan Umum Pasal 1 angka 21 dengan istilah Pekerjaan Konstruksi yang definisinya adalah “pekerjaan konstruksi adalah keseluruhan atau sebagian kegiatan yang meliputi pembangunan, pengoperasian, pemeliharaan, pembongkaran, dan pembangunan kembali suatu bangunan.”

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian jasa konstruksi disebut dengan istilah Pemborongan Pekerjaan. Menurut Pasal 1601 b Kitab Undang Undang Hukum Perdata: “Pemborongan pekerjaan adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu, si pemborong mengikatkan diri untuk menyelesaikan suatu pekerjaan bagi pihak yang lain, pihak yang memborongkan, dengan menerima suatu harga yang ditentukan.”

Unsur-unsur yang harus ada dalam kontrak konstruksi yaitu :

1. Adanya subyek, yaitu pengguna jasa dan penyedia jasa.
2. Adanya obyek. yaitu konstruksi.

3. Adanya dokumen yang mengatur hubungan antara pengguna jasa dan penyedia jasa.³⁰

Undang-undang membagi perjanjian untuk melaksanakan pekerjaan dalam tiga macam, yaitu :

1. Perjanjian untuk melakukan jasa-jasa tertentu
2. Perjanjian kerja atau perburuhan dan
3. Perjanjian jasa konstruksi pekerjaan.

Perjanjian untuk melaksanakan jasa-jasa tertentu adalah suatu perjanjian dimana suatu pihak menghendaki dan pihak lawannya untuk dilakukannya suatu pekerjaan dalam hal untuk mencapai suatu tujuan, dimana ia bersedia membayar, sedangkan apa yang akan dilakukan untuk mencapai tujuan tersebut, sama sekali terserah kepada pihak lawan itu. Biasanya pihak lawan ini adalah seorang ahli dalam melakukan pekerjaan tersebut dan biasanya ia juga sudah memasang tarif untuk jasanya itu.

Perjanjian jasa konstruksi adalah suatu perjanjian antara seorang (pihak yang memborongkan pekerjaan) dengan seorang lain (pihak yang memborong pekerjaan), dimana pihak pertama menghendaki sesuatu hasil pekerjaan yang disanggupi oleh pihak lawan, atas pembayaran suatu jumlah uang sebagai harga jasa konstruksi. Bagaimana caranya pemborong mengerjakannya tidaklah penting bagi pihak pertama tersebut, karena yang diinginkan adalah hasilnya. yang akan diserahkan kepadanya dalam keadaan baik, dalam suatu jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian.

³⁰ Salim H.S. 2016. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 91.

Perlu mendapat perhatian adalah perbedaan antara perjanjian jasa konstruksi dengan perjanjian jual beli, karena kedua perjanjian ini hampir tidak jelas batasnya. Berdasarkan pendapat C. Smith dalam F.X. Djumialdji³¹, jika obyek dan perjanjian atau setidaknya obyek pokoknya adalah suatu karya maka itu adalah perjanjian Jasa Konstruksi. Sedangkan jika obyeknya berupa penyerahan dan suatu barang, meskipun pada waktu perjanjian dibuat barangnya masih harus diproduksi, maka itu adalah perjanjian jual beli.

³¹ F.X. Djumialdji. 2014. *Hukum Bungan, cet. I*. Jakarta: Rineka Cipta, halaman 5.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Aturan Hukum Mengenai Pelayanan Jasa Konstruksi

Istilah kontrak kerja konstruksi dan perjanjian pemborongan dianggap memiliki pengertian yang sama jika dilihat dari segi teori maupun dari praktek hukumnya.³² Konstruksi merupakan suatu kegiatan membangun sarana dan prasarana.³³ Sedangkan pemborongan mempunyai cakupan yang lebih luas dari konstruksi. Sebab dengan istilah pemborongan dapat saja berarti bahwa yang diborong itu bukan hanya konstruksinya (pembangunannya), melainkan dapat juga berupa pengadaan barang atau jasa saja.

Menurut Pasal 1601b KUH Perdata, perjanjian pemborongan dikenal dengan istilah pemborongan pekerjaan yang memiliki pengertian “persetujuan dengan mana pihak yang satu, si pemborong, mengikatkan diri untuk menyelesaikan suatu pekerjaan bagi pihak lain, pihak yang memborongkan, dengan menerima suatu harga yang ditentukan”.

Definisi perjanjian pemborongan disini kurang tepat menganggap bahwa perjanjian pemborongan adalah perjanjian sepihak sebab si pemborong hanya mempunyai kewajiban saja sedangkan yang memborongkan hak saja. Sebenarnya perjanjian pemborongan adalah perjanjian timbal balik hak dan kewajiban.

Dengan demikian definisi perjanjian yang tepat yaitu, pemborongan pekerjaan adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu, si pemborong,

³² Munir Fuady. 2016. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, halaman 12.

³³ Rinto Wardana. 2016. *Tanggung Jawab Pidana Kontraktor Atas Kegagalan Bangunan*. Malang : Media Nusa Creative, halaman 31.

mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan, sedangkan pihak yang lain, yang memborongkan, mengikatkan diri untuk membayar suatu harga yang ditentukan.³⁴

Menurut Subekti perjanjian pemborongan adalah perjanjian antara seorang pihak yang memborongkan dengan seorang lain pihak yang memborongkan pekerjaan dimana pihak yang satu menghendaki pekerjaan yang disanggupi oleh pihak lainnya untuk diserahkan dalam jangka waktu yang telah disepakati, atas pembayaran suatu jumlah uang sebagai harga pemborongan.³⁵

Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang jasa konstruksi juga memberikan pengertian mengenai kontrak konstruksi, yaitu keseluruhan dokumen kontrak yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan jasa konstruksi.

Di dalam Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 dipakai istilah lain yang juga memiliki kesamaan makna dengan kontrak konstruksi maupun perjanjian pemborongan yaitu “kontrak pengadaan barang/jasa”. Menurut Pasal 1 angka 44 Perpres tersebut, kontrak pengadaan barang/jasa adalah perjanjian tertulis antara Pengguna Anggaran atau Kuasa Pengguna Anggaran atau Pejabat Pembuat Komitmen dengan Penyedia Barang/Jasa atau Pelaksana Swakelola. Penggunaan kontrak pengadaan barang/jasa biasa terjadi dalam kontrak berdimensi publik yang melibatkan baik Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah, yang mana itu meliputi barang, pekerjaan konstruksi, jasa konsultasi, dan jasa lainnya berupa jasa non-konsultasi atau jasa yang membutuhkan

³⁴ F.X. Djumaldji. *Op. Cit*, halaman 4.

³⁵ R. Subekti. *Op. Cit*, halaman 58.

peralatan, metodologi khusus, dan/atau keterampilan dalam suatu sistem tata kelola yang telah dikenal luas di dunia usaha untuk menyelesaikan suatu pekerjaan.

Adapun Pasal-pasal yang berkenaan dengan kontrak kerja konstruksi yaitu Pasal 1604 sampai dengan 1617 KUH Perdata, yang membagi perjanjian melakukan pekerjaan ke dalam 3 kategori yaitu :

1. Perjanjian kerja (perburuhan)
2. Perjanjian menyelenggarakan jasa tertentu
3. Perjanjian pemborongan pekerjaan/kontrak kerja konstruksi

Diantara ketiga jenis perjanjian tersebut sangat mirip tetapi ada perbedaan yang dapat dilihat sebagai berikut :

1. Perjanjian pemborongan/kontrak konstruksi dengan perjanjian kerja (perburuhan):³⁶

Dalam hal ini yang menjadi perbedaannya adalah mengenai interrelasi diantara para pihak. Di dalam perjanjian perburuhan, terdapat hubungan vertikal antara buruh dan majikan, dimana buruh sebagai pihak yang kedudukannya lebih rendah dari kedudukan majikannya. Dengan demikian terdapat hubungan atasan-bawahan. Sebaliknya dalam kontrak konstruksi terdapat hubungan horizontal antara pihak kontraktor dengan pihak *bouwheer* dimana kedudukan kedua-duanya sama tinggi. Jadi tidak ada hubungan atasan-bawahan.

³⁶ Munir Fuady. *Op. Cit*, halaman 13.

2. Perjanjian menyelenggarakan jasa dengan kontrak konstruksi:³⁷

a. Prestasi

Ketentuan dalam kontrak penyelenggaraan jasa, prestasinya adalah melaksanakan jasa tertentu tetapi dengan tidak “membangun” atau “melakukan sesuatu secara fisik. Contohnya pemberian jasa konsultasi dan lain-lain. Sementara itu di dalam kontrak konstruksi, prestasi yang dilaksanakan oleh pihak kontraktor adalah melakukan atau “membangun” sesuatu secara fisik. Contohnya membangun sebuah gedung.

b. *Fee* yang dibayar oleh pemberi kerja

Suatu kontrak menyelenggarakan jasa tertentu, maka *fee* yang diberikan kepada penyelenggara jasa tersebut dalam suatu tarif tertentu, sementara dalam suatu kontrak konstruksi, *fee* yang diberikan kepada pemborong tidak dengan tarif tertentu, melainkan sejumlah uang tertentu atau sejumlah hasil tertentu yang lebih bersifat negosiatif.

Menurut Pasal 47 UU Jasa Konstruksi diterangkan bahwa kontrak kerja konstruksi harus memuat beberapa uraian sebagai berikut :

1. Para pihak, memuat secara jelas identitas para pihak
2. Rumusan pekerjaan, memuat uraian yang jelas dan rinci tentang lingkup kerja, nilai pekerjaan, harga satuan, lumsom, dan batasan waktu pelaksanaan
3. Masa pertanggung, memuat tentang jangka waktu pelaksanaan dan pemeliharaan yang menjadi tanggung jawab penyedia jasa

³⁷ *Ibid.*, halaman 14.

4. Hak dan kewajiban yang setara, memuat hak pengguna jasa untuk memperoleh hasil jasa konstruksi dan kewajibannya untuk memenuhi ketentuan yang diperjanjikan, serta hak penyedia jasa untuk memperoleh informasi dan imbalan jasa serta kewajibannya melaksanakan layanan jasa konstruksi.
5. Penggunaan tenaga kerja konstruksi, memuat kewajiban mempekerjakan tenaga kerja konstruksi yang bersertifikat
6. Cara pembayaran, memuat ketentuan tentang kewajiban pengguna jasa dalam melakukan pembayaran hasil layanan jasa konstruksi, termasuk di dalamnya jaminan atas pembayaran
7. Wanprestasi, memuat ketentuan tanggung jawab dalam hal salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang diperjanjikan
8. Penyelesaian perselisihan, memuat ketentuan tentang tata cara penyelesaian perselisihan akibat ketidaksepakatan
9. Pemutusan kontrak kerja konstruksi, memuat ketentuan tentang pemutusan kontrak kerja konstruksi yang timbul akibat tidak dapat dipenuhinya kewajiban salah satu pihak
10. Keadaan memaksa, memuat ketentuan tentang kejadian yang timbul diluar kemauan dan kemampuan para pihak yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak
11. Kegagalan bangunan, memuat ketentuan tentang kewajiban penyedia jasa dan/atau pengguna jasa atas kegagalan bangunan dan jangka waktu pertanggungjawaban kegagalan bangunan

12. Perlindungan pekerja, memuat ketentuan kewajiban para pihak dalam pelaksanaan keselamatan dan kesehatan kerja serta jaminan sosial
13. Perlindungan terhadap pihak ketiga selain para pihak dan pekerja, memuat kewajiban para pihak dalam hal terjadi suatu peristiwa yang menimbulkan kerugian atau menyebabkan kecelakaan dan/atau kematian
14. Aspek lingkungan, memuat kewajiban para pihak dalam pemenuhan ketentuan tentang lingkungan
15. Jaminan atas risiko yang timbul dan tanggung jawab hukum kepada pihak lain dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi atau akibat dari kegagalan bangunan
16. Pilihan penyelesaian sengketa konstruksi

Kontrak konstruksi dapat digolongkan menjadi beberapa bentuk yaitu :

1. Menurut cara terjadinya:³⁸
 - a. Kontrak konstruksi yang didapatkan dari suatu hasil pelelangan atas dasar dasar penawaran yang diajukan (*competitive bid contract*).
 - b. Kontrak konstruksi atas dasar penunjukan
 - c. Kontrak konstruksi yang diperoleh dari hasil perundingan antara si pemberi tugas dengan pemborong/kontraktor (*negotiated contract*).
2. Menurut cara penentuan harganya:³⁹
 - a. Kontrak konstruksi dengan harga pasti (*Fixed Price*). Dalam hal ini harga pemborongan telah ditentukan secara pasti, baik mengenai suatu harga kontrak maupun harga satuan.

³⁸ Sri Soedewi Masjchun Sofwan. 2013. *Hukum Bangunan Perjanjian Pemborongan bangunan*. Yogyakarta : Liberty, halaman 59.

³⁹ *Ibid.*, halaman 61.

- b. Kontrak konstruksi dengan harga *Fixed Lump Sum Price*. Dalam hal ini borongan dihitung secara keseluruhan dan volume pekerjaan yang disepakati dalam kontrak tidak dapat diukur ulang.
- c. Kontrak konstruksi atas dasar harga satuan (*Unit Price*), yaitu merupakan harga yang dihitung untuk setiap unit. Dalam hal ini suatu luas pekerjaan ditentukan menurut jumlah perkiraan jumlah unit, yang mana juga jumlah pekerjaan yang tercantum di dalam kontrak dapat dilakukan pengukuran ulang untuk menentukan jumlah pekerjaan yang benar-benar dilaksanakan.
- d. Kontrak konstruksi atas dasar jumlah biaya dan upah (*Cost Plus Fee*).

Ketentuan mengenai pemberi tugas akan membayar dengan jumlah biaya seluruhnya yang telah dikeluarkan ditambah dengan upah jasa yang biasanya berasal dari persentase biaya seluruhnya.

Pasal 20 dan Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi juga mengelompokkan kontrak konstruksi dari beberapa aspek :

- 3. Menurut bentuk imbalan, terdiri atas:
 - a. Kontrak Konstruksi *Lump Sum*, yaitu kontrak jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam jangka waktu tertentu dengan jumlah harga yang pasti dan tetap serta semua risiko yang mungkin terjadi dalam proses penyelesaian pekerjaan yang sepenuhnya ditanggung oleh penyedia jasa sepanjang gambar dan spesifikasi tidak berubah. Pada pelelangan dengan bentuk imbalan *Lump Sum*. Dalam hal terjadi pembetulan perhitungan perincian harga penawaran dikarenakan adanya kesalahan aritmatik, maka

harga penawaran total tidak boleh diubah. Perubahan hanya boleh dilakukan pada salah satu volume pekerjaan atau harga satuan, dan semua risiko akibat perubahan karena adanya koreksi aritmatik menjadi tanggung jawab sepenuhnya penyedia jasa, selanjutnya harga penawaran menjadi harga kontrak.⁴⁰

- b. Kontrak Konstruksi dengan Harga Satuan, yaitu kontrak jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam jangka waktu tertentu berdasarkan harga satuan yang pasti dan tetap untuk setiap satuan/unsur dengan spesifikasi teknis tertentu, yang volume pekerjaannya didasarkan pada hasil pengukuran bersama atas volume pekerjaan yang benar-benar telah dilaksanakan oleh penyedia jasa.
- c. Kontrak Konstruksi dengan Imbalan Biaya Tambah Imbalan Jasa, yaitu kontrak jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam jangka waktu tertentu, dimana jenis-jenis pekerjaan dan volumenya belum diketahui dengan pasti, sedangkan pembayarannya dilakukan berdasarkan pengeluaran biaya yang meliputi pembelian bahan, sewa peralatan, upah pekerja dan lain-lain, ditambah imbalan jasa yang disepakati oleh kedua belah pihak.
- d. Kontak Konstruksi Gabungan *Lump Sum* dan Harga Satuan, yaitu gabungan *lump sum* dan atau harga satuan dan atau tambah imbalan jasa dalam 1 (satu) pekerjaan yang diperjanjikan sejauh yang disepakati oleh kedua belah pihak.

⁴⁰ Penjelasan Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan jasa konstruksi.

- e. Kontrak Konstruksi dengan Imbalan Aliansi, yaitu kontrak pengadaan jasa dimana suatu harga kontrak referensi ditetapkan lingkup dan volume pekerjaan yang belum diketahui ataupun diperinci secara pasti sedangkan pembayarannya dilakukan secara biaya tambah imbal jasa dengan suatu pembagian tertentu yang disepakati bersama atas penghematan ataupun biaya lebih yang timbul dari perbedaan biaya sebenarnya dan harga kontrak referensi
4. Menurut jangka waktu pelaksanaan pekerjaan konstruksi, terdiri atas :
- a. Kontrak Konstruksi Tahun Tunggal, yaitu pekerjaan yang pendanaan dan pelaksanaannya direncanakan selesai dalam 1 (satu) tahun
 - b. Kontrak Konstruksi Tahun Jamak, yaitu pekerjaan yang pendanaan dan pelaksanaannya direncanakan selesai lebih dari 1 (satu) tahun.
5. Menurut cara pembayaran hasil pekerjaan, terdiri atas:⁴¹
- a. Kontrak konstruksi sesuai dengan kemajuan pekerjaan, yaitu bahwa pengukuran hasil pekerjaan berdasarkan kemajuan pekerjaan selain dilakukan dalam beberapa tahapan kemajuan pekerjaan, bisa juga dilakukan sekaligus pada saat pekerjaan fisik selesai 100 persen.
 - b. Kontrak konstruksi dengan secara berkala, yaitu bahwa pengukuran hasil pekerjaan secara berkala umumnya dilakukan secara bulanan pada tiap akhir bulan.

Selain itu, terdapat pula beberapa bentuk kontrak konstruksi lainnya, antara lain:

⁴¹ Penjelasan Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan jasa konstruksi.

1. Kontrak *Turnkey*, menempatkan pihak kontraktor untuk melakukan segala seseluruhnya dalam pelaksanaan pekerjaan tersebut, mulai dari permulaan mendesign proyek sampai dengan penyerahan proyek yang bersangkutan setelah proyeknya jadi (*ready for use*), bahkan juga untuk masalah masalah *furnishing*. Untuk beberapa proyek tugas kontraktor bahkan termasuk juga pencarian lahan (seperti pembebasan tanah) sebelum masuk ke pembuatan designnya. Bahkan ada juga *Turnkey* kontraktor yang juga diberi tugas untuk melakukan *long time maintenance work*.
2. Kontrak *Build Operate Transfer* (BOT), adalah kontrak yang dimana pihak kontraktor menyerahkan bangunan yang sudah dibangunnya itu setelah masa transfer, sementara sebelum proyek-proyek tersebut diserahkan, ada masa tenggang waktu pihak kontraktor (misalnya 20 tahun) yang disebut dengan masa "*konsesi*". Untuk mengoperasikan proyek dan memungut hasil/revenue sebagai imbalan dari jasa membangun proyek yang bersangkutan dengan demikian proyek cocok diberikan sistem BOT adalah proyek-proyek yang menghasilkan revenue yang cepat.
3. Kontrak *Build Operate Own* (BOO), adalah kontrak yang menyatakan bahwa setelah selesai pembangunan proyek tersebut, maka kepemilikan proyek yang bersangkutan justru ke pihak kontraktor, sementara dalam masa operasi pihak kontraktor wajib membayar semacam sewa kepada *bouwheer*. Dengan demikian pihak *bouwheer* hanya menerima imbalan sewa tersebut dalam masa operasi sebagai satu-satunya imbalan atas penyerahan proyek yang

bersangkutan untuk kemudian bahkan kepemilikannya diserahkan kepada pihak kontraktor. Dibandingkan sistem BOT, sistem BOO jarang dilaksanakan.

4. Kontrak Karya, merupakan kontrak baku yang dikeluarkan oleh pemerintah, sungguhpun masih ada peluang untuk bernegosiasi sesuai dengan situasi dan kondisi. Dalam tipe kontrak karya ini, pihak swasta yang akan bertindak dengan pihak *owner* (pemerintah) untuk membuat kontrak baik secara *joint venture* dengan pihak swasta ataupun tidak. Dalam hal ini ada bagian-bagian tertentu dari hasil produksi yang harus diserahkan kepada pemerintah.

B. Penyedia Jasa Melakukan Subkontrak Jasa Konstruksi

Dengan adanya kontrak konstruksi selalu ada pihak-pihak yang terikat dalam kontrak konstruksi. Adapun pihak-pihak yang terlibat adalah :

1. Yang Memborongkan/Pemberi Tugas (*Bowwheer*)

Dimaksudkan yang memborongkan atau *bouwheer* dapat berupa perorangan maupun badan hukum baik pemerintah maupun swasta. Bagi proyek-proyek pemerintah, sebagai pihak yang memborongkan adalah Dinas Pekerjaan Umum. Yang memborongkan mempunyai rencana sesuai dengan yang tercantum dalam kontrak kerja konstruksi.

Adapun yang menjadi tugas dari yang memborongkan meliputi :

- a. Menyusun perencanaan kontrak konstruksi
- b. Mengangkat wakil untuk menjadi pemimpin proyek
- c. Memeriksa dan menyetujui hasil pekerjaan pemborong
- d. Menerima hasil pekerjaan
- e. Menetapkan besaran uang muka yang menjadi hak penyedia jasa'

f. Membayar biaya pelaksanaan proyek konstruksi

2. Pemborong/Rekanan (Kontraktor)

Pemborong/Kontrak Bangunan adalah perusahaan-perusahaan yang bersifat perorangan yang berbadan hukum atau badan hukum yang bergerak di bidang pelaksanaan pemborongan. Adapun yang menjadi tugas pemborong meliputi:

- a. Melaksanakan pekerjaan sesuai dengan bestek
- b. Menyerahkan pekerjaan
- c. Melaporkan setiap progress pekerjaan

Hubungan hukum antara yang memborongkan dengan pemborong/kontraktor diatur sebagai berikut :

- a. Apabila yang memborongkan maupun pemborong keduanya pemerintah, maka hubungan hukumnya disebut hubungan kedinasan.
- b. Apabila yang memborongkan pihak pemerintah sedangkan pemborongnya pihak swasta, maka hubungan hukumnya disebut perjanjian pemborongan yang dapat berupa akta dibawah tangan, surat perintah kerja, dan kontrak kerja konstruksi.

3. Perencana (Arsitek)

Perencana adalah perseorangan atau perusahaan yang memenuhi syarat untuk melaksanakan tugas konsultasi dalam bidang perencanaan lingkungan, perencanaan proyek beserta kelengkapannya. Jika pemberi tugas dari pemerintah/swasta dan perencana dari pihak swasta yaitu konsultan perencana, maka hubungannya diatur dalam kontrak melakukan jasa-jasa

tunggal atau kontrak pemberi kuasa tergantung yang dilakukan oleh konsultan perencana.

Adapun yang menjadi tugas dari perencana/arsitek:

- a. Membuat skema pemikiran awal, yaitu memberikan gambaran umum kepada yang memborongkan seperti : penetapan bangunan, luas bangunan, jumlah kamar, bentuk bangunan, pelaksanaan perencanaan
- b. Membuat perencanaan, meliputi gambar sketsa, mengumpulkan data lapangan, menyusun usulan kerja, penyelidikan keadaan tanah, menyusun surat izin pembangunan, dll
- c. Membuat rencana pelaksanaan, meliputi perencanaan gambar bestek dengan skala lebih besar seperti rencana arsitektur dan rencana struktur
- d. Menjelaskan rencana dan perhitungan struktur seperti tahan gempa, perlistrikan, permesinan, tata udara, sistem komunikasi, dll

Mengenai hubungan hukum antara yang memborongkan dengan perencana diatur sebagai berikut :

- a. Apabila yang memborongkan dan perencana keduanya pihak pemerintah, maka hubungan hukumnya disebut hubungan kedinasan.
- b. Apabila yang memborongkan pihak pemerintah sedangkan perencana swasta bertindak sebagai penasihat, maka hubungan hukumnya disebut dengan perjanjian melakukan jasa dimana dalam praktek dituangkan dalam surat perjanjian/kontrak pekerjaan perencanaan
- c. Apabila yang memborongkan pemerintah/swasta dengan perencana swasta bertindak sebagai wakil dari yang memborongkan maka hubungannya

dituangkan dalam perjanjian pemberian kuasa (Pasal 1792-1819 KUH Perdata).

4. Pengawas (Direksi)

Direksi sebagai pengawas dapat ditunjuk juga sebagai konsultan perencana ataupun konsultan lain baik pemerintah maupun swasta. Tugas pengawas meliputi seluruh pengawasan atas tahap konstruksi mulai dari penyiapan, penggunaan dan mutu bahan, pelaksanaan pekerjaan serta pelaksana akhir atau hasil pekerjaan sebelum diserahkan. Pengawasan pelaksanaan berarti mewakili yang memborongkan dalam segala hal yang menyangkut pelaksanaan yaitu memberi pimpinan dan mengadakan pengawasan dalam pelaksanaan pekerjaan.

Hubungan hukum antara direksi/pengawas dengan yang memborongkan diatur sebagai berikut :

- a. Apabila direksi dan yang memborongkan keduanya adalah pihak pemerintah, maka hubungan hukumnya disebut hubungan kedinasan
- b. Apabila direksi pihak swasta sedangkan yang memborongkan pihak pemerintah, maka hubungan hukumnya disebut perjanjian pemberian kuasa, dimana yang memberi kuasa pihak yang memborongkan (pemerintah) sedangkan yang diberi kuasa adalah pihak direksi (swasta).

Jaminan di dalam kontrak kerja konstruksi merupakan salah satu syarat yang diminta oleh pengguna jasa konstruksi pada kontraktor dengan tujuan agar proyek dapat dilaksanakan dengan lancar. Ada beberapa macam jaminan di dalam kontrak kerja konstruksi, antara lain :

1. Bank Garansi

Bank garansi yang bertindak sebagai penjamin adalah bank. Bank bersedia menjamin/menanggung risiko apabila debitor/yang terjamin wanprestasi, karena sebelumnya bank telah meminta jaminan lawan/kontra garansi kepada debitor yang terjamin yang nilainya sekurang-kurangnya sama dengan jumlah uang yang ditetapkan sebagai jaminan yang tercantum dalam bank garansi. Jaminan kontra garansi dapat berupa giro, deposito, surat-surat berharga dan harga kekayaan lainnya. Apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh debitor, maka bank sebagai penjamin menggantikan kedudukan debitor/terjamin, oleh karena itu bank membayar sejumlah uang kepada kreditor/penerima jaminan.

2. *Surety Bond*

Surety Bond merupakan suatu perikatan dalam bentuk warkat dimana penjamin (perusahaan *surety*) dengan menerima premi, mengikatkan diri demi kepentingan *obligee* untuk menjamin pelaksanaan suatu kewajiban atau perikatan pokok yang prinsipal, yang mengakibatkan kewajiban membayar atau memenuhi wanprestasi tertentu terhadap *obligee*, apabila prinsipal ternyata wanprestasi. *Surety* merupakan suatu bentuk jaminan bersyarat sedangkan bank garansi merupakan jaminan tanpa syarat yaitu membayar sebesar pemberian garansi, apabila ternyata kontraktor wanprestasi.

Adapun 3 pihak yang dikenal dalam *Surety Bond*, yaitu :

- a. *Obligee*, yaitu pihak yang berhak atas prestasi serta merupakan pihak yang dilindungi dengan jaminan *surety bond* dari kerugian adalah *bouwheer*/pemilik proyek/pemberi pekerjaan.
- b. *Principal*, yaitu pihak yang berwajib member prestasi serta merupakan pihak yang dijamin dengan jaminan *surety bond* adalah kontraktor/rekanan.
- c. *Surety*, yaitu pihak yang memberikan jaminan dalam bentuk *surety bond* adalah PT. Asuransi Kerugian “Jasa Raharja”.

3. Jaminan Pemeliharaan/*Maintenance Bond*

Pihak kontraktor yang telah menyelesaikan pekerjaannya masih memiliki kewajiban dalam bentuk masa pemeliharaan. Masa pemeliharaan yaitu kontraktor selama jangka waktu tertentu harus memperbaiki kerusakan pekerjaannya atau jika ada kekurangan dalam pekerjaannya bisa ditambah.

Apabila kontraktor dalam masa pemeliharaan tidak mampu memperbaiki kerusakan atau menambah pekerjaan yang masih kurang, maka *bouwheer* akan menegur untuk melaksanakan kewajibannya. Jika kontraktor tidak mengindahkan, maka *bouwheer* akan memperbaiki sendiri atau menyerahkan pada pihak lain dengan biaya kepunyaan kontraktor, karena bagi kontraktor yang telah menyerahkan pekerjaannya (penyerahan pertama), sebagian uang kontraktor masih ditahan oleh *bouwheer* yaitu sebanyak 5% dari harga borongan.

4. Jaminan Pembangunan

Ketentuan dalam kontrak kerja konstruksi, *bouwheer* dapat mensyaratkan adanya kontraktor peserta yang akan melanjutkan pekerjaan jika kontraktor utama tidak menyelesaikan pekerjaan, misalnya meninggal dunia dan sebagainya, yang mana jaminan pembangunan bertujuan agar proyek tetap berjalan lancar.

Bagi *bouwheer* atau kontraktor, jaminan pembangunan menguntungkan karena bagi *bouwheer* pekerjaan tidak membayar ganti rugi dan bagi kontraktor tidak perlu mengganti rugi jika tidak dapat melanjutkan pekerjaannya. Di industri konstruksi terdapat jenis jaminan yang harus disediakan oleh salah satu pihak dalam proses konstruksi, yaitu :

- a. Jaminan Penawaran, yaitu jaminan yang diterbitkan oleh bank atau lembaga keuangan lainnya yang menjamin ketika proyek menerima penawaran dari kontraktor, maka kontraktor akan bersedia melakukan kontrak dengan pemilik proyek. Jaminan ini timbul karena selama proses, kontraktor bisa saja mengundurkan diri dari penyeleksian sedangkan pemilik proyek telah menerima penawaran.
- b. Jaminan uang muka, yaitu jaminan yang diterbitkan oleh bank atau lembaga keuangan lainnya atas uang muka yang telah diberikan oleh pemilik proyek kepada kontraktor. Atas uang muka yang diberikan oleh pemilik proyek, maka kontraktor harus memberikan jaminan uang muka kepada pemilik proyek. Jaminan ini digunakan untuk memastikan bahwa uang muka yang telah diberikan oleh pemilik proyek dapat diterima

kembali manakala kontraktor tidak dapat memenuhi kewajiban dan tanggung jawab kontraktualnya

- c. Jaminan pelaksanaan, yaitu jaminan yang diterbitkan oleh bank atau lembaga keuangan lainnya untuk menjamin pelaksanaan dan penyelesaian pekerjaan oleh kontraktor. Besarnya nilai jaminan ini 5 - 10% dari nilai kontraktor.
- d. Jaminan retensi/pemeliharaan, yaitu jaminan yang diterbitkan oleh bank atau lembaga keuangan lainnya untuk menjamin bahwa kontraktor akan melaksanakan kewajiban pemeliharanya setelah pekerjaan dinyatakan selesai sehingga dapat menjamin kontraktor akan tetap memenuhi kewajibannya.⁴²

Kontrak kerja konstruksi pemerintah terdiri atas beberapa tahap yaitu perencanaan, pelaksanaan, pengawasan, dan pembayaran. Tahap perencanaan dimulai dengan penyusunan draft kontrak yang berisi rencana dan gambaran mengenai proyek yang akan dikerjakan oleh Pengguna Anggaran mewakili pihak pemerintah yang kemudian menunjuk Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) untuk mengurus segala hal yang berkaitan dengan pelaksanaan kontrak tersebut seperti spesifikasi barang dan jasa, harga, rancangan kontrak dengan rekanan, pelaksanaan dan tugas lainnya.

Pemilihan penyedia jasa dengan sistem tender, yakni dalam sistem tender umum, pemerintah sebagai pemberi kerja memberikan kesempatan pada setiap jasa konstruksi untuk mengikuti sebagai peserta tender. Sedangkan dalam tender

⁴² Seng Hansen. 2015. *Manajemen Kontrak Konstruksi*. Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, halaman 188-189.

terbatas, pemilihan penyedia jasa hanya terbatas pada penyedia jasa konstruksi yang dianggap oleh pemerintah telah memenuhi aspek yang ditetapkan pemerintah, biasanya untuk proyek yang sulit dan berteknologi tinggi serta memiliki pengalaman dalam proyek dalam jangka waktu tertentu. Pada tender umum, setiap jasa konstruksi memberikan jaminan penawaran sebagai persyaratan kepada pengguna jasa sebagai jaminan untuk membantu penyedia jasa konstruksi untuk menutupi biaya-biaya yang muncul dalam menyelesaikan kewajiban pekerjaan dalam kontrak pengadaan dan untuk mencegah adanya tindakan penyedia jasa yang melanggar prosedur pengadaan yang ditetapkan ketentuan perundang-undangan.

Jaminan penawaran itu dapat berupa spesifikasi harga yang ditawarkan, spesifikasi bahan material dan gambaran/rancangan proyek, kemampuan sumber daya manusia, ketersediaan fasilitas dan dana yang dimiliki masing-masing jasa konstruksi serta aspek-aspek lain yang menjadi penilaian dalam jaminan penawaran disebut dengan tahap prakualifikasi. Lain halnya pada tender terbatas, dimana jaminan penawaran tidak menjadi syarat dalam pemilihan penyedia jasa.

Pada tahap pasca kualifikasi, penyedia jasa yang lolos dalam tahap prakualifikasi diseleksi kembali dalam sistem gugur. Hal-hak yang perlu diperhitungkan dalam mengevaluasi tingkat keberhasilan rekanan atau kontrak antara lain :

1. Penyedia jasa konstruksi yang mendaftar sebagai calon rekanan harus memiliki pengalaman mengerjakan proyek sejenis sebesar lebih 50 %

2. Penyedia jasa konstruksi yang mendaftar sebagai calon rekanan harus memiliki tenaga ahli tetap, direksi berpengalaman dengan ketentuan bisa menangani pekerjaan sejenis berbobot diatas 40 %.⁴³

Proses pemilihan penyedia jasa berlanjut pada penyampaian dokumen penawaran dari setiap kontraktor/rekanan yang dievaluasi oleh Unit Layanan Pengadaan (ULP) berdasarkan metode sistem gugur, sistem nilai, dan sistem penilaian biaya.⁴⁴

Kontraktor atau rekanan yang memenangkan tender, lalu diumumkan secara resmi oleh pengguna jasa. Setelah pengumuman pemenang tender, pemerintah selaku pengguna jasa memberikan kesempatan kepada rekanan yang gagal untuk memberikan sanggahan dan juga banding. Jika tidak ada sanggahan atau banding sesuai waktu yang ditentukan, maka dilanjutkan pada tahap penyusunan kontrak dan penandatanganan kontrak.⁴⁵

Sebelum penyusunan kontrak, pengguna jasa terlebih dahulu wajib mencairkan jaminan penawaran penyedia jasa yang terpilih. Pada proses berikutnya, pengguna jasa dan penyedia jasa membahas dokumen kontrak mengenai muatan, syarat, tujuan yang akan dicapai dan hal-hal lain yang hendak dimuat dalam kontrak sesuai dengan kesepakatan para pihak. Setelah penyusunan kontrak selesai, dilakukan penandatanganan oleh kontraktor selaku penyedia jasa dan pengguna anggaran sebagai pengguna jasa atau bisa juga diwakili Kuasa Pengguna Anggaran (KPA) yang bertindak atas nama pemerintah.

⁴³ Marzuqi Yahya & Endah Fitri Susanti. 2012. *Buku Pintar Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah*. Jakarta : Laskar Aksara, halaman 66.

⁴⁴ *Ibid.*, halaman 71.

⁴⁵ *Ibid.*, halaman 116-117.

Pada tahap pelaksanaan kontrak segera setelah penandatanganan kontrak, kontraktor diberikan berupa uang muka dan diterbitkannya surat perintah mulai kerja (SPK). Untuk menjamin pelaksanaan kontrak tersebut, maka kontraktor juga wajib menyerahkan jaminan pelaksanaan kepada pengguna jasa atau pengguna anggaran. Selama tahap pelaksanaan, PPK wajib mengawasi dan melaporkan setiap proses pelaksanaan kepada pengguna anggaran. Pembayaran jasa kontraktor dilakukan dalam beberapa termin sesuai dengan kesepakatan dalam kontrak oleh pengguna anggaran. Setelah seluruh pekerjaan selesai, lalu kontraktor menyerahkan hasil pekerjaan kepada pejabat penerima hasil pekerjaan untuk kemudian dilakukan pemeriksaan kembali dan penilaian mengenai hasil pekerjaan sesuai dengan waktu, jenis, jumlah, tempat, fungsi serta ahli dan tenaga kerja yang digunakan dalam proses pelaksanaan kontrak.⁴⁶

Kontrak kerja konstruksi dapat berakhir dalam hal-hal sebagai berikut :

1. Pekerjaan telah diselesaikan oleh kontraktor/pemborong setelah masa pemeliharaan selesai atau dengan kata lain pada penyerahan kedua dan harga borongan telah dibayar oleh pihak yang memborongkan. Dalam tahap penyerahan pertama maupun penyerahan kedua dibedakan atas :
 - a. Penyerahan pertama meliputi penyerahan pekerjaan fisik setelah pekerjaan selesai 100%.
 - b. Penyerahan kedua meliputi penyerahan hasil pekerjaan setelah masa pemeliharaan selesai.
2. Pembatalan kontrak

⁴⁶ *Ibid.*, halaman 31.

Dalam Ketentuan Pasal 1611 KUH Perdata dijelaskan bahwa pihak yang melakukan pemborongan jika dikehendakinya demikian, dapat memberhentikan pemborongannya, walaupun pekerjaannya sudah dimulai, selama ia bertanggung jawab menyerahkan ganti rugi sepenuhnya kepada si pemborong untuk segala biaya yang telah ia keluarkan guna pekerjaannya serta untuk keuntungan yang hilang karenanya.

3. Kematian kontraktor/pemborong

Dalam ketentuan pasal 1612 KUH Perdata ditegaskan bahwa pekerjaan berhenti karena meninggalnya si pemborong. Disini pihak yang memborong harus membayar pekerjaan yang sudah diselesaikan, dan juga bahan-bahan yang telah disediakan. Begitu juga bagi ahli waris pemborong tidak boleh melanjutkan pekerjaan tersebut tanpa seizin yang memborongkan, maka kontrak tidak berakhir. Oleh karena itu ahli waris dari yang memborongkan harus melanjutkan atau membatalkan dengan kata sepakat kedua belah pihak. Pada waktu sekarang kontraktor/pemborong adalah berbentuk badan hukum, maka meninggalnya pemborong, perjanjian pemborongan tidak akan berakhir karena pekerjaan dapat dilanjutkan anggota yang lain dari badan hukum tersebut.

4. Kepailitan

Adapun dalam hal dinyatakan pailit baik dari pihak pengguna jasa yang tidak mampu melakukan pembayaran sehingga menyebabkan terjadinya wanprestasi maupun juga dari pihak pemborong/kontraktor yang pailit sehingga tidak mampu melaksanakan prestasinya dengan cara menunjukkan

bukti berupa akta atau surat yang berisi keterangan bahwa pengguna jasa atau penyedia jasa atau pemborong dalam keadaan pailit dan dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang akan hal tersebut yaitu penilai, notaris dan sebagainya.

5. Pemutusan kontrak

Pemutusan kontrak biasanya karena terjadinya wanprestasi. Pemutusan kontrak dapat dilakukan baik oleh pengguna jasa maupun penyedia jasa.

a. Pemutusan kontrak oleh pengguna jasa:⁴⁷

- 1) Penyedia jasa tidak mampu menyelesaikan pekerjaan walaupun sejak waktu selesainya pelaksanaan pekerjaan diberikan kesempatan tambahan waktu untuk menyelesaikan pekerjaannya
- 2) Penyedia jasa gagal untuk melakukan serah terima pekerjaan oleh karena adanya aspek yang tidak terpenuhi baik dari spesifikasi pekerjaannya, progres kerjanya belum rampung dan aspek lainnya.
- 3) Penyedia jasa lalai melaksanakan pekerjaannya meskipun telah diberikan teguran berkali-kali oleh pengguna jasa.
- 4) Penyedia jasa dalam keadaan pailit
- 5) Penyedia jasa terbukti melakukan kecurangan, pemalsuan dalam proses pelaksanaan kontrak berdasarkan keputusan hakim yang berkekuatan tetap

⁴⁷ Mudjisantosa. 2014. *Memahami Kontrak Pengadaan Pemerintah Indonesia*. Yogyakarta : CV. Prima Print, halaman 140-141.

- 6) Apabila terdapat pengaduan tentang penyimpangan prosedur dan dinyatakan benar oleh instansi yang berwenang.

b. Pemutusan kontrak oleh penyedia jasa :

- 1) Apabila pengguna jasa gagal melakukan pelunasan tagihan angsuran sesuai dengan yang telah disepakati sebagaimana tercantum dalam isi kontrak
- 2) Jika pengguna jasa gagal mematuhi keputusan akhir dalam penyelesaian perselisihan
- 3) Apabila pihak pengguna jasa dinyatakan pailit
- 4) Pengguna jasa ikut campur terlalu jauh dan menghalang-halangi pekerjaan penyedia jasa.

6. Persetujuan kedua belah pihak.

Secara umum pemutusan sepihak dalam suatu kontrak merupakan salah satu cara untuk membatalkan kontrak oleh karena terjadinya wanprestasi dari salah satu pihak. Pengaturan dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang mengatur mengenai asas-asas kontrak, dimana di dalam ayat (2) dinyatakan bahwa “persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu”. Sehingga seharusnya kontrak itu tidak dapat dibatalkan/diputus sepihak, karena jika kontrak tersebut dapat dibatalkan sepihak maka kontrak tersebut dianggap tidak sah dan tidak mengikat para pihak yang membuatnya. Pasal 1266 KUH Perdata menyatakan bahwa terdapat keharusan untuk meminta pembatalan kontrak kepada hakim. Sehingga

kelalaian/wanprestasi salah satu pihak bukan merupakan syarat batal, melainkan putusan hakim yang membatalkan kontrak tersebut. Namun jika Pasal 1266 KUH Perdata dihubungkan dengan perjanjian pemborongan/kontrak konstruksi, maka pelaksanaan pembatalan melalui pengadilan harus ditempuh lewat prosedur gugatan yang sangat panjang, berbelit, dan melelahkan karena tidak adanya prosedur khusus untuk pembatalan kontrak oleh pengadilan. Akibatnya ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata ini dalam praktiknya malah merugikan semua pihak.⁴⁸

Pasal 1611 KUH Perdata juga turut mengatur untuk bagi para pihak yang memborongkan diberikan hak untuk memutus kontrak ditengah jalan, kendatipun hal tersebut tidak ditentukan dalam kontraknya. Namun untuk itu pihak yang memborongkan harus memberikan penggantian kerugian terhadap pemborong, meliputi biaya yang telah dikeluarkan dan keuntungan yang hilang dari pekerjaan tersebut. Dalam hal ini Pasal 1611 KUH Perdata memberikan hak untuk dapat memutuskan kontrak secara sepihak hanya kepada *bouwheer*, dengan pertimbangan atau dikarenakan pihak *bouwheer* akan mengalami masalah yang lebih besar, apabila suatu pekerjaan konstruksi menjadi terbengkalai.

Dengan demikian masalah pemutusan secara sepihak dalam kontrak konstruksi timbul karena adanya kebutuhan dari pihak-pihak didalamnya, khususnya pihak yang memborongkan untuk dapat memutuskan kontrak tanpa melalui prosedur yang lama atau berbelit-belit, sebab semakin lama suatu proyek konstruksi dibiarkan bermasalah akan semakin besar kerugian yang diderita pihak yang memborongkan tersebut.

⁴⁸ Munir Fuady. 2016. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, halaman 96.

Adapun teori hukum mengenai pembatalan/pemutusan sepihak, yaitu repudiasi terhadap perjanjian. Repudiasi adalah pernyataan mengenai ketidaksediaan atau ketidakmampuan untuk melaksanakan kontrak yang sebelumnya telah disetujui, pernyataan mana disampaikan sebelum tiba waktu melaksanakan kontrak tersebut. Repudiasi dalam pengertian itu disebut repudiasi *anticipatory* yang berbeda dengan repudiasi biasa (*ordinary*) yaitu pembatalan yang dinyatakan ketika telah masuk masa pelaksanaan kontrak.

Konsekuensi yuridis dari adanya repudiasi atas suatu kontrak adalah dapat menunda atau bahkan membebaskan pihak lain dari kewajiban melaksanakan prestasi dari kontrak tersebut, dan disisi lain memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk dapat segera menuntut ganti rugi, sungguhpun kepada pihak yang melakukan repudiasi belum jatuh tempo untuk melaksanakan kewajibannya berdasarkan kontrak.⁴⁹

Suatu tindakan repudiasi atas suatu kontrak dapat diwujudkan dengan cara yaitu:⁵⁰

1. Repudiasi secara tegas

Maksudnya pihak yang menyatakan kehendaknya dengan tegas bahwa dia tidak ingin melaksanakan kewajibannya yang terbit dari kontrak.

2. Repudiasi secara inklusif

Maksudnya dari fakta-fakta yang ada dapat diambil kesimpulan bahwa salah satu pihak telah tidak akan melakukan kewajibannya yang terbit berdasarkan kontrak. Kriteria utama terhadap adanya repudiasi inklusif adalah

⁴⁹ *Ibid.*, halaman 106.

⁵⁰ *Ibid.*, halaman 107.

bahwa pihak yang melakukan repudiasi menunjukkan tindakan atau maksudnya secara logis dan jelas bahwa dia tidak akan melaksanakan kewajibannya yang muncul dari dalam kontrak yang telah disepakati.

Kontrak konstruksi terjadi apabila ada kesepakatan yang telah disepakati oleh 2 belah pihak yang melaksanakan kontrak yaitu pengguna jasa dan penyedia jasa/kontraktor. Namun, untuk pelaksanaan kontrak konstruksi diperlukan pihak-pihak lain untuk mempermudah dan menjamin terlaksananya kontrak tersebut seperti arsitek, pengawas dan pihak-pihak lainnya sesuai dengan kebutuhan pelaksanaan kontrak dan disepakati para pihak pada saat penyusunan kontrak konstruksi.

UU Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi mengatur tentang hal-hal yang berkaitan dengan tanggung jawab pihak dalam hal ini penyedia jasa dan pengguna jasa yaitu, penyedia jasa bertanggung jawab untuk menyerahkan hasil pekerjaannya dengan tepat waktu, biaya dan tepat mutu. Penyedia jasa juga bertanggung jawab untuk mengetahui risiko mekanisme komitmen atas perusahaan produk jasa konstruksi dan memastikan fungsionalitas produk konstruksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Lalu, pertanggungjawaban terhadap hasil layanan jasa konstruksi dapat dilakukan dengan mekanisme penjaminan, yang mana terdiri dari jaminan uang muka; jaminan pelaksanaan; jaminan atas mutu hasil pekerjaan, jaminan kegagalan bangunan, jaminan kegagalan pekerjaan konstruksi antara lain asuransi pekerja, asuransi bahan peralatan dan sebagainya.

Dalam hal penyedia jasa tidak memenuhi kewajiban dan tanggung jawabnya sesuai dengan kontrak kerja konstruksi, maka pengguna jasa dapat mencairkan dan menggunakan jaminan dari penyedia jasa sebagai kompensasi pemenuhan kewajiban penyedia jasa. Sedangkan, mengenai pembayaran biaya jasa konstruksi pengguna jasa bertanggung jawab atas biaya tersebut sesuai dengan kesepakatan di dalam kontrak dan melaksanakan pembayaran secara tepat jumlah serta tepat waktu.

Adapun lebih lanjut Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 mengenai Penyelenggaraan Jasa Konstruksi di dalam aturan ini mengenai tanggung jawab para pihak secara lebih luas dan diuraikan dalam beberapa fase/tahap sebagai berikut:

1. Tahap Perencanaan

- a. Dalam kegiatan penyiapan,

- 1) Pengguna jasa

- a) Bertanggung jawab memberi keputusan terhadap usul perencanaan konstruksi mengenai wakil perencana konstruksi dan rencana kerja.
 - b) Memberhentikan dan atau meminta ganti tenaga perencana konstruksi yang tidak sesuai keahliannya atau tidak memadai kinerjanya atau berperilaku diluar kepatutan.
 - c) Wajib membayar uang muka atas jaminan uang muka yang diserahkan oleh perencana konstruksi.

- 2) Perencana konstruksi

- a) Memberikan pendapat mengenai dokumen yang diberikan pengguna jasa
 - b) Mengajukan usulan wakil perencana konstruksi beserta kewenangannya untuk mendapat persetujuan pengguna jasa
 - c) Bertanggungjawab atas rencana kerja yang disetujui pengguna jasa
- b. Dalam kegiatan pengerjaan,
- 1) Pengguna jasa
 - a) Bertanggung jawab atas segala konsekuensi yang timbul akibat perintah perubahan yang diserahkan kepada perencana konstruksi
 - b) Membuat keputusan terhadap usulan perubahan dari perencana konstruksi sesuai dengan batasan waktu yang telah disepakati
 - c) Melaksanakan pembayaran sesuai dasar kesepakatan cara pembayaran dan jadwal pembayaran untuk prestasi pekerjaan perencana konstruksi
 - 2) Perencana konstruksi
 - a) Melakukan setiap tahapan kegiatan pelaksanaan pekerjaan yang sudah disetujui pengguna jasa sesuai dengan rencana kerja
 - b) Menyampaikan laporan pelaksanaan tahapan kegiatan dan hasilnya untuk mendapat persetujuan pengguna jasa
 - c) Bertanggung jawab atas kebenaran hasil pekerjaannya

- d) Bertanggung jawab terhadap kegagalan pekerjaan konstruksi sampai penyerahan hasil akhir pekerjaan
- c. Dalam kegiatan pengakhiran,
- 1) Pengguna jasa
 - a) Memberi keputusan atas hasil akhir pekerjaan sesuai dengan batasan waktu yang diperjanjikan
 - b) Melakukan pembayaran akhir untuk seluruh sisa pembayaran yang merupakan kewajiban pengguna jasa termasuk pelepasan uang retensi, atas dasar kesepakatan cara pembayaran dan jadwal pembayaran.
 - 2) Perencana konstruksi
 - a) Menyampaikan hasil akhir pekerjaan untuk mendapat persetujuan pengguna jasa
 - b) Menyimpan dokumen yang berkaitan dengan proses pengerjaan sampai selesainya masa tanggungan
 - c) Bertanggung jawab terhadap kegagalan bangunan yang menjadi tanggung jawabnya selama masa tanggungan
2. Tahap Pelaksanaan dan Pengawasannya
- a. Dalam kegiatan persiapan
 - 1) Pengguna jasa
 - a) Mempunyai tanggung jawab atas kebenaran, ketepatan dan kelengkapan lapangan, fasilitas, dan isi dokumen, termasuk tepat waktu dalam penyerahannya.

- b) Menyerahkan lapangan beserta fasilitas dan atau dokumen untuk menunjang pelaksanaan pekerjaan yang diperlukan oleh pelaksana konstruksi dan pengawas konstruksi untuk memulai pekerjaannya
 - c) Memberi keputusan terhadap usul rencana kerja dari pelaksana konstruksi dan atau pengawas konstruksi
 - d) Menyetujui atau tidak menyetujui atau mengubah atau meminta ganti usulan rencana kerja yang diajukan pelaksana konstruksi dan atau pengawas konstruksi.
- 2) Pelaksana konstruksi
- a) Mengajukan usulan penanggung jawab pelaksanaan pekerjaan beserta kewenangannya untuk mendapat persetujuan pengguna jasa
 - b) ‘mengajukan usulan rencana kerja pelaksanaan fisik dan rencana kerja yang menyangkut keselamatan dan kesehatan kerja untuk mendapat persetujuan pengguna jasa
 - c) Mengajukan usulan sub penyedia jasa atau pemasok bahan dan atau komponen bangunan dan atau peralatan yang tidak tercantum dalam kontrak kerja konstruksi
- 3) Pengawas konstruksi
- a) Mengajukan usulan rencana kerja pengawasan untuk mendapat persetujuan pengguna jasa

- b) Mengajukan usulan wakil pengawas konstruksi beserta kewenangannya untuk mendapat persetujuan pengguna jasa
- b. Kegiatan pengerjaan,
- 1) Pengguna jasa
 - a) Atas segala konsekuensi yang timbul akibat perintah perubahan pekerjaan dan atau rencana kerja, baik dari pengguna jasa dan atau dari pengawas konstruksi harus dapat dipertanggung jawabkan
 - b) Memberikan bahan dan atau komponen bangunan dan atau peralatan yang menjadi tanggung jawabnya tepat jumlah dan sesuai dengan jadwal yang disepakati, kepada pelaksana konstruksi (dalam hal diperjanjikan)
 - c) Atas permintaan pelaksana konstruksi dan atau pengawas konstruksi melakukan pembayaran prestasi atas dasar kesepakatan cara pembayaran dan jadwal pembayaran
 - d) Akibat penggunaan hasil pekerjaan, baik hasil sementara yang sudah dipergunakan atau hasil akhir pekerjaan yang diserahkan untuk pertama kalinya dapat di pertanggung jawabkan.
 - 2) Pelaksana konstruksi
 - a) Menjalankan setiap bagian dari kegiatan pekerjaan sesuai dengan rencana kerja yang telah disetujui oleh pengguna jasa dan atau pengawas konstruksi

- b) Pelaksana konstruksi bertanggung jawab terhadap kegagalan pekerjaan konstruksi sampai penyerahan akhir hasil akhir pekerjaan
 - c) Apabila mengajukan usul pekerjaan, dan atau rencana kerja pelaksana konstruksi bertanggung jawab atas segala konsekuensinya
- 3) Pengawas konstruksi
- a) Memberi keputusan terhadap saran untuk melaksanakan kegiatan dari pelaksana konstruksi
 - b) Untuk mendapatkan persetujuan pengguna jasa pengawas konstruksi memberi laporan hasil pengawasan setiap bagian kegiatan pekerjaan dan akhir pengawasan
- c. Kegiatan pengakhiran,
- 1) Pengguna jasa
 - a) Selambat-lambatnya sebelum penyerahan kedua kalinya hasil akhir dari pekerjaan pengguna jasa menyelesaikan klaim dari pelaksana konstruksi yang sudah diterima pengguna jasa
 - b) Setelah menerima penyerahan kedua kalinya hasil akhir pekerjaan dan atau setelah seluruh klaim dari pelaksana konstruksi diselesaikan, melakukan pembayaran akhir termasuk membayar seluruh uang retensi
 - c) Setelah menerima penyerahan kedua kalinya hasil akhir pelaksanaan pekerjaan konstruksi pengguna jasa melepaskan

jaminan pertanggung jawaban terhadap jaminan kegagalan pekerjaan konstruksi

2) Pelaksana konstruksi

- a) Melakukan pemeliharaan/penjagaan mutu terhadap hasil akhir pekerjaan selama masa jaminan atas mutu hasil pekerjaan
- b) Menyerahkan untuk kedua kalinya hasil akhir pekerjaan disertai dokumen kelengkapannya setelah selesai masa pemeliharaan untuk mendapat persetujuan dari pengguna jasa
- c) Menyimpan dokumen yang berkaitan dengan proses pelaksanaan konstruksi sampai selesainya masa pertanggung jawaban

3) Pengawas konstruksi

- a) Memberikan pendapat kepada pengguna jasa terhadap usulan penyerahan kedua kalinya hasil akhir pekerjaan dari pelaksana konstruksi
- b) Menyerahkan laporan akhir hasil pengawasan serta dokumen yang berkaitan dengan proses pengawasan konstruksi kepada pengguna jasa

Secara umum jika terjadinya wanprestasi oleh salah satu pihak, maka bentuk pertanggung jawaban para pihak berupa;

1. Pemberian kompensasi
2. Penggantian biaya
3. Perpanjangan waktu

4. Perbaikan atau pelaksanaan ulang hasil pekerjaan yang tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan
5. Pemberian ganti rugi

Dalam penyelenggaraan suatu proyek konstruksi dikenal juga istilah kegagalan bangunan. Suatu proyek konstruksi dianggap sebagai kegagalan bangunan adalah setelah oleh penilai ahli proyek konstruksi itu dikatakan tidak memenuhi standar keamanan, keselamatan, kesehatan dan keberlanjutan. Standar keamanan, keselamatan, kesehatan dan keberlanjutan yang dimaksud adalah meliputi :

1. Standar mutu bahan
2. Standar mutu peralatan
3. Standar keselamatan dan kesehatan kerja
4. Standar prosedur pelaksanaan jasa konstruksi
5. Standar mutu hasil pelaksanaan jasa konstruksi
6. Standar operasi dan pemeliharaan
7. Pedoman perlindungan sosial tenaga kerja dalam pelaksanaan jasa konstruksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
8. Standar pengelolaan lingkungan hidup sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kemudian untuk pertanggungjawabannya, kedua belah pihak baik penyedia jasa dan/atau pengguna jasa dapat menjadi pihak yang bertanggung jawab terhadap kegagalan bangunan tersebut. Hal-hal mengenai jangka waktu dan pertanggungjawaban kegagalan bangunan diatur sebagaimana berikut :

1. Penyedia jasa wajib bertanggung jawab atas kegagalan bangunan dalam jangka waktu yang ditentukan sesuai dengan rencana umur konstruksi
2. Penyedia jasa wajib bertanggung jawab atas kegagalan bangunan dalam hal rencana jangka waktu yang ditentukan sesuai dengan rencana umur konstruksi yakni 10 tahun dengan masa pertanggungjawaban 10 tahun sejak tanggal akhir layanan jasa konstruksi
3. Pengguna jasa bertanggung jawab atas kegagalan yang terjadi setelah jangka waktu yang telah ditentukan
4. Pengguna jasa dan/atau penyedia jasa wajib memberikan ganti rugi kerugian kegagalan bangunan dan hal ini harus dinyatakan dalam kontrak kerja konstruksi.

Pemberian ganti rugi dalam suatu kegagalan bangunan itu harus memperhatikan beberapa aspek tertentu, antara lain:⁵¹

1. Pelaksanaan ganti rugi dalam hal kegagalan bangunan dapat dilakukan dengan mekanisme pertanggungangan pihak ketiga atau asuransi, dengan ketentuan :
 - a. Persyaratan dan jangka waktu serta nilai pertanggungangan ditetapkan atas dasar kesepakatan
 - b. Premi dibayar oleh masing-masing pihak, dan biaya premi yang menjadi tanggungan penyedia jasa menjadi bagian dari unsur biaya pekerjaan konstruksi

⁵¹ Pasal 46 Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi

2. Dalam hal pengguna jasa tidak bersedia memasukkan biaya premi tersebut, maka resiko kegagalan bangunan menjadi tanggung jawab pengguna jasa.

Bagian Pekerjaan yang disubkontrakkan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2020 tentang Standar dan Pedoman Pengadaan Jasa Konstruksi Melalui Penyedia (Permen PUPR No. 14 Tahun 2020) adalah bagian pekerjaan bukan pekerjaan utama atau pekerjaan spesialis yang ditetapkan sebagaimana tercantum dalam dokumen pemilihan, yang pelaksanaannya diserahkan kepada penyedia barang/jasa dan disetujui oleh Pejabat Pembuat Komitmen.

Pasal 17 ayat (4) huruf d Permen PUPR No. 14 Tahun 2020 mengatur pekerjaan yang akan disubkontrakkan yaitu:

1. Dalam hal nilai pagu anggaran di atas Rp25.000.000.000,00 (dua puluh lima miliar rupiah), menetapkan jenis pekerjaan yang wajib disubkontrakkan;
2. Bagian pekerjaan yang disubkontrakkan adalah:
 - a. sebagian pekerjaan utama kepada penyedia jasa spesialis (apabila telah tersedia penyedia jasa spesialis), dan
 - b. sebagian pekerjaan yang bukan pekerjaan utama kepada sub penyedia jasa Usaha Kecil;
3. Pekerjaan spesialis adalah pekerjaan konstruksi dengan klasifikasi usaha selain klasifikasi usaha bangunan gedung dan klasifikasi usaha bangunan sipil.

C. Perlindungan Hukum Bagi Pengguna Jasa Konstruksi Apabila Penyedia Jasa Konstruksi Melakukan Subkontrak

Pengertian dari perlindungan hukum menurut Satjipto Raharjo ialah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Menurut Philipus M. Hadjon bahwa Perlindungan Hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan. Menurut CST Kansil, Perlindungan Hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.⁵²

Perlindungan hukum merupakan suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang lisan maupun yang tertulis. Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum sebagai suatu gambaran tersendiri dari fungsi hukum itu sendiri, yang memiliki konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Perlindungan hukum disini dimaksudkan dengan perlindungan terhadap pelaksana jasa konstruksi yang mengerjakan proyek tertentu, agar tidak ada para pihak yang merasa dirugikan didalam perjanjian jasa pelaksana konstruksi.

⁵² Moh. Kusnardi dan Harmaily Ibrahim. 2015. *Hukum Tata Negara Indonesia*. Jakarta : Sinar Bakti, halaman 98.

Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.

Melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu saksi merupakan suatu perlindungan hukum. Perlindungan hukum terbagi menjadi dua yaitu perlindungan hukum secara preventif dan perlindungan hukum secara refresif.

1. Perlindungan Hukum Secara Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundangundangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban. Dibutuhkannya suatu tempat atau wadah dalam pelaksanaannya yang sering disebut dengan sarana perlindungan hukum dalam menjalankan dan memberikan perlindungan hukum. Sarana perlindungan hukum preventif ini ialah subjek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa.

Jenis pertanggungan yang dapat diperjanjikan dalam kontrak kerja konstruksi yang mencakup jaminan uang muka, jaminan pelaksanaan, jaminan atas mutu hasil pekerjaan, jaminan pertanggungan terhadap kegagalan bangunan, dan jaminan terhadap kegagalan pekerjaan konstruksi, antara lain asuransi pekerjaan, bahan dan peralatan, asuransi tenaga kerja, dan asuransi tuntutan pihak ketiga merupakan perlindungan yang diberikan terhadap pihak yang dirugikan dalam hal terjadinya kegagalan konstruksi.

Jaminan yang diberikan penyedia jasa kepada pengguna jasa sebelum penyedia jasa menerima uang muka untuk memulai pekerjaan konstruksi yang juga disebut sebagai jaminan uang muka. Apabila penyedia jasa tidak melunasi pengembalian uang muka dan dalam hal terjadi pemutusan kontrak kerja konstruksi sepihak pengguna jasa berhak mencairkan dan selanjutnya mempergunakan jaminan uang muka, maka sisa uang muka yang belum dilunasi dapat diperhitungkan sebagai bagian dari ganti rugi yang harus dibayar oleh pengguna jasa kepada penyedia jasa.

Jaminan bahwa penyedia jasa akan menyelesaikan pekerjaannya sesuai dengan ketentuan kontrak kerja konstruksi merupakan jaminan pelaksanaan. Apabila penyedia jasa tidak mampu menyelesaikan pekerjaannya/kewajibannya atau kontrak kerja konstruksi diputus akibat kesalahan penyedia jasa maka jaminan pelaksanaan dapat diuangkan oleh pengguna jasa dan uangnya menjadi milik pengguna jasa.

Jaminan yang diberikan penyedia jasa kepada pengguna jasa selama masa tanggungan yaitu waktu antara penyerahan pertama kalinya hasil akhir pekerjaan dan penyerahan kedua kalinya hasil akhir pekerjaan adalah jaminan atas mutu hasil pekerjaan. Jaminan pemeliharaan merupakan jaminan atas mutu hasil akhir pekerjaan. Pengguna jasa berhak mencairkan jaminan dan selanjutnya mempergunakan uangnya untuk membiayai pemeliharaan/ perbaikan hasil akhir pekerjaan apabila pelaksana konstruksi tidak melaksanakan kewajibannya sesuai ketentuan kontrak kerja konstruksi selama masa jaminan atas mutu hasil pekerjaan.

Pemberian ganti rugi atau perbaikan sesuai dengan ketentuan yang diatur di dalam kontrak atau berdasarkan hasil negosiasi yang dilakukan oleh para pihak merupakan jaminan pertanggungan terhadap kegagalan konstruksi. Baik penyedia dan pengguna jasa harus sama-sama mengetahui dan memahami kondisi dari pekerja yang dilaksanakan. Hal ini dimaksudkan agar apabila terjadi peristiwa kegagalan konstruksi tidak sampai menjadi persoalan yang serius sehingga menimbulkan sengketa antar para pihak.

2. Perlindungan Hukum Secara Refresif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran. Dalam menjalankan dan memberikan perlindungan hukum dibutuhkannya suatu tempat atau wadah dalam pelaksanaannya yang sering disebut

dengan sarana perlindungan hukum, sarana perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Peradilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia.

Apabila salah satu pihak melakukan kelalaian yang secara sengaja dapat menimbulkan jatuhnya korban jiwa atau kerugian terkhusus pada keuangan negara dapat diberikan perlindungan secara represif, maka pihak tersebut dapat dituntut sesuai dengan perbuatan yang dilakukannya serta dapat dijatuhi sanksi sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan.

UUJK hanya mengatur sanksi non pidana namun, penentuan siapa yang bertanggung jawab bisa berlanjut pada penerapan pasal pidana ketika menyebabkan korban jiwa atau perdata ketiga menimbulkan kerugian material. Penegakan hukum pidana dan perdata melibatkan unsur kepolisian dan kejaksaan. Namun, menurut Pasal 60 UUJK secara bersamaan atau sebelum unsur kepolisian masuk mengusut peristiwa ini, penting dan perlu dilakukan terlebih dahulu penetapan penilai ahli oleh Menteri. Penilai ahli bertugas mengusut peristiwa yang terjadi, untuk menetapkan apakah masuk kategori kegagalan bangunan atau tidak, dan menetapkan siapa yang bertanggung jawab. Penilai ahli yang terlibat harus

memiliki sertifikat kompetensi dan keahlian, berpengalaman, serta terdaftar sebagai penilai ahli di pemerintah.

Paling lama dalam 30 hari, Menteri sudah menetapkan penilai ahli sejak menerima laporan peristiwa kegagalan bangunan. Penilai ahli paling lama dalam 90 hari sudah harus melakukan dan melaporkan pekerjaannya. Dalam proses penilaian, penilai ahli harus bersikap independen dan objektif dalam menetapkan pihak yang bertanggung jawab. Hasil penetapan oleh penilai ahli akan menjadi salah satu petunjuk atau barang bukti ketika peristiwa tersebut masuk ke ranah pidana atau perdata.

3. Peran Pemerintah dalam memberikan perlindungan

Peran pemerintah tidak terbatas hanya bertanggungjawab terhadap pemeliharaan ketertiban dan ketentraman masyarakat semata, akan tetapi juga bertanggungjawab atas kesejahteraan masyarakat dan tidak satupun aspek kehidupan masyarakat yang lepas dari campur tangan pemerintah. Dengan demikian hubungan antara Negara dan hukum disatu sisi melahirkan keterikatan Negara pada hukum dan pada sisi lainnya melahirkan keterikatan hukum pada Negara.⁵³

Peran hukum dalam pembangunan Negara diwujudkan secara nyata melalui dua aspek utama. R. Ibrahim mengatakan:⁵⁴ Pada langkah awal sebelum menata kehidupan Negara dan meletakkan dasar yuridis bagi perencanaan pembangunan nasional, satu diantaranya adalah

⁵³ Ujang Bahar. "Permasalahan Pembayaran Ganti Rugi Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum". dalam *Jurnal Hukum dan Pembangunan Tahun ke-38 No.1 Januari-Maret 2008*.

⁵⁴ R. Ibrahim. 2015. *Prospek Badan Hukum Milik Negara dan Kepentingan Umum*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, halaman 10.

pembangunan ekonomi, langkah selanjutnya adalah pembentukan hukum dan penerapannya. Hukum menciptakan kondisi-kondisi yang memungkinkan pelaksanaan pembangunan dan mengamankan hasil-hasilnya.

Sebagai suatu Negara yang sedang mengalami perubahan atau yang sedang membangun menuju kesejahteraan guna mewujudkan cita-citanya maka Mochtar Kusumaatmadja mengatakan:⁵⁵ Peran hukum dalam pembangunan adalah menjamin bahwa perubahan itu terjadi dengan teratur. Baik perubahan maupun ketertiban merupakan tujuan kembar dari masyarakat yang sedang membangun, maka hukum menjadi alat yang tidak dapat diabaikan dalam proses pembangunan. Oleh karenanya hukum memegang peranan yang penting bagi sukses atau tidaknya pembangunan.

Lebih jauh mengenal peran hukum tersebut dikatakan oleh Mochtar Kusumaatmadja:⁵⁶ Hukum merupakan sarana pembaruan masyarakat didasarkan atas anggapan bahwa adanya keteraturan atau ketertiban dalam usaha pembangunan atau pembaruan itu merupakan sesuatu yang diinginkan atau bahkan dipandang (mutlak) perlu. Anggapan lain yang terkandung dalam konsepsi hukum sebagai sarana pembangunan adalah bahwa hukum dalam arti kaidah atau peraturan hukum memang bisa berfungsi sebagai alat (pengatur) atau sarana pembangunan dalam arti penyalur arah kegiatan manusia kearah yang dikehendaki oleh pembangunan atau pembaruan. Kedua fungsi tersebut tadi diharapkan

⁵⁵ Mochtar Kusumaatmadja. 2014. *Konsep-Konsep Hukum Dalam Pembangunan*. Bandung : Alumni, halaman 20.

⁵⁶ *Ibid.*, halaman 88.

dapat dilakukan oleh hukum disamping fungsinya yang tradisional yakni menjamin adanya kepastian kelertiban.

Pengadaan barang dan jasa mempunyai peranan penting dalam pelaksanaan pembangunan nasional untuk peningkatan pelayanan publik, dan mengembangkan perekonomian, baik di pusat maupun di daerah. Upaya perlindungan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah oleh lembaga LKPP yang berdasarkan fungsinya yaitu melakukan pembinaan dan pengembangan sistem informasi serta pengawasan penyelenggaraan pengadaan barang/jasa Pemerintah secara elektronik; Pemberian bimbingan teknis, advokasi dan pendapat hukum; Pembinaan dan penyelenggaraan dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di LKPP; dan Pengawasan atas pelaksanaan tugas LKPP. Kemudian perlindungan hukum oleh LKPP dapat dilakukan dengan *Whistleblower System*. *Whistleblower System* adalah sistem pengaduan yang menggunakan aplikasi berbasis web yang dapat dimanfaatkan oleh pelapor pelanggaran (*Whistleblower*) untuk mengadukan dugaan pelanggaran di bidang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.⁵⁷

Selanjutnya peran pemerintah selaku pengguna jasa dalam memberikan perlindungan terhadap para pihak yang dirugikan dalam kegagalan konstruksi ialah memberikan kesempatan *take over* atau masa perbaikan cacat (masa tanggung jawab atas cacat). Pemerintah sebagai pengguna jasa berperan untuk selalu melakukan pemeliharaan/perawatan,

⁵⁷ Perka LKPP Nomor 10 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah Nomor 7 Tahun 2012 Tentang *Whistleblowing System* Dalam Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah

maka berarti, pekerjaan itu terus menerus dipelihara tanpa batas akhir selama bangunan tersebut masih berdiri.

Mengenai perlindungan hukum bagi penyedia jasa dan pengguna jasa tertuang dalam uraian kontrak, yang mana itu tidak boleh melanggar hak dan kewajiban yang disepakati para pihak dan harus dilandaskan kepada peraturan-peraturan konstruksi yang ada. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada masing-masing pihak, jika mengacu Pasal 47 huruf g Penjelasan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi jo Pasal 23 ayat (1) huruf g Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi diterangkan bahwa jika salah satu pihak melakukan wanprestasi maka dapat diberikan pemberian kompensasi, penggantian biaya dan/atau perpanjangan waktu, perbaikan atau pelaksanaan ulang hasil pekerjaan yang tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan serta juga pemberian ganti kerugian dan denda.

Adapun juga Pasal 23 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa menjelaskan bentuk perlindungan hukum terhadap hak-hak pengguna jasa dan penyedia jasa yaitu :

1. Pengguna Jasa berhak ;
 - a. Dapat mengubah isi kontrak kerja konstruksi tanpa mengubah lingkup kerja yang telah diperjanjikan atas kesepakatan penyedia jasa
 - b. Menghentikan pekerjaan sementara apabila penyedia jasa bekerja tidak sesuai dengan ketentuan kontrak kerja konstruksi

- c. Menghentikan pekerjaan secara permanen dengan pemutusan kontrak kerja konstruksi baik atas kesepakatan bersama maupun sepihak karena penyedia jasa tidak mampu memenuhi ketentuan kontrak kerja konstruksi
 - d. Mencairkan jaminan pelaksanaan karena penyedia jasa tidak mampu memenuhi ketentuan kontrak kerja konstruksi
 - e. Mengganti penyedia jasa karena dinilai tidak mampu melaksanakan pekerjaannya
2. Penyedia Jasa berhak ;
- a. Mendapatkan imbalan atas prestasi lebih yang dilakukannya
 - b. Menghentikan pekerjaan sementara apabila pengguna jasa tidak memenuhi kewajibannya
 - c. Menghentikan pekerjaan secara permanen dengan cara pemutusan kontrak kerja konstruksi apabila pengguna jasa tidak mampu memenuhi kewajibannya dan berhak menerima kompensasi atas kerugian yang ditimbulkan pengguna jasa
 - d. Mendapatkan ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan pengguna jasa akibat keterlambatan pembayaran

Lebih lanjut, Perlindungan hukum kepada penyedia jasa terkait pembayaran ditekankan pada ketentuan Pasal 56 Undang-Undang Nomor 2 tentang Jasa Konstruksi jo Pasal 29 Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi diatur sebagaimana berikut :

1. Pengguna jasa wajib melaksanakan pembayaran atas penyerahan hasil pekerjaan penyedia jasa secara tepat jumlah dan tepat waktu.
2. Pengguna jasa yang tidak menjamin ketersediaan biaya dan tidak melaksanakan pembayaran atas penyerahan hasil pekerjaan penyedia jasa secara tepat jumlah dan tepat waktu dapat dikenai ganti kerugian sesuai kesempatan di dalam Kontrak Kerja Konstruksi.
3. Dalam hal tanggung jawab atas Layanan Jasa Konstruksi yang dilakukan melalui komitmen atas perusahaan produk jasa konstruksi, penyedia jasa harus mengetahui resiko mekanisme komitmen atas perusahaan produk jasa konstruksi dan memastikan fungsionalitas produk sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kemudian ditekankan juga perlindungan hukum terhadap penyedia jasa dalam hal penyelesaian kontrak sesuai Pasal 56 Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah yaitu apabila penyedia jasa gagal menyelesaikan pekerjaan sampai masa pelaksanaan kontrak berakhir oleh karena kesalahan atau kelalaian penyedia jasa dan bukan karena keadaan kahar, namun pengguna jasa dalam hal ini Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) menilai bahwa penyedia jasa mampu menyelesaikan pekerjaan, maka PPK memberikan kesempatan kepada penyedia jasa untuk menyelesaikan pekerjaan yang mana penyelesaiannya dapat melampaui Tahun Anggaran dan harus dimuat dalam addendum kontrak yang isinya mengatur mengenai waktu penyelesaian, penerapan sanksi dan penerapan denda keterlambatan kepada penyedia kecuali karena keadaan kahar serta melakukan perpanjangan jaminan

pelaksanaan. Namun jika keterlambatan penyelesaian pekerjaan tersebut disebabkan keterlambatan pembayaran prestasi oleh pengguna dan dilakukan pemutusan kontrak, maka pengguna jasa wajib memberikan ganti kerugian beserta membayar denda atau bunga yang disebabkan keterlambatan pembayaran tersebut kepada penyedia jasa.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan diatas dapat diketahui bahwa pengaturan mengenai kontrak kerja konstruksi sudah diatur sedemikian ada dalam berbagai peraturan baik Undang-Undang maupun peraturan pelaksana lainnya dengan tujuan untuk menjamin kepastian hukum serta perlindungan hukum terhadap pengguna jasa dan penyedia jasa. Akan tetapi hal tersebut belum tentu menjamin perlindungan hukum bagi masing-masing pihak terutama bagi penyedia jasa.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Pengaturan mengenai Kontrak Kerja Konstruksi saat ini diakomodasi di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa yang mengganti Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi beserta peraturan pelaksanaannya Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan dan perubahan-perubahannya yakni Peraturan Pemerintah Nomor 59 Tahun 2010, Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2015 dan Peraturan Pemerintah Nomor 54 Tahun 2016. Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Jasa Konstruksi menegaskan pengertian Kontrak Kerja Konstruksi adalah keseluruhan dokumen kontrak yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan jasa konstruksi. Kontrak Kerja Konstruksi dirumuskan di dalam Undang-Undang Jasa Konstruksi berdasarkan pengimplementasian dari Pasal 1601b KUH Perdata yang mengatur mengenai perjanjian pemborongan oleh karena baik kontrak kerja konstruksi ataupun perjanjian pemborongan memiliki unsur yang sama baik dalam prestasi, kedudukan para pihak maupun cara pembayaran. Hal tersebut didasari oleh Pasal 1604-1617 yang membagi perjanjian untuk melakukan pekerjaan dalam 3 jenis yaitu perjanjian kerja (perburuhan), perjanjian menyediakan jasa tertentu dan perjanjian pemborongan.

2. Kontrak Kerja Konstruksi dikatakan berakhir apabila pekerjaan yang dikerjakan telah diselesaikan dan telah melewati masa pemeliharaan, pembatalan kontrak, kematian kontraktor, kepailitan, pemutusan kontrak dan persetujuan kedua belah pihak. Mengenai pemutusan kontrak kerja konstruksi secara sepihak hanya dapat dilakukan oleh pihak yang memborongkan. Hal tersebut didasarkan pertimbangan bahwa pihak yang memborongkan akan mengalami masalah kerugian yang lebih besar apabila suatu pekerjaan konstruksi menjadi terbengkalai sehingga pihak yang memborongkan dapat memutuskan kontrak secara sepihak tanpa melalui prosedur yang lama dan berbelit-belit.
3. Pertanggungjawaban para pihak apabila terjadinya wanprestasi terhadap pelaksanaan Kontrak Kerja Konstruksi dijelaskan secara umum di dalam Penjelasan Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Jasa Konstruksi yang meliputi pemberian kompensasi, penggantian biaya, perpanjangan waktu, perbaikan atau pelaksanaan ulang hasil pekerjaan yang tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan dan pemberian ganti kerugian.

B. Saran

1. Diharapkan kepada Pemerintah Daerah didalam merencanakan suatu program atau proyek pembangunan agar lebih bijak memperhatikan kondisi perekonomian dalam hal ketersediaan dan pengalokasian dana sebelum menganggarkan di dalam Anggaran Pendapatan Belanja Daerah.
2. Mengenai pemutusan sepihak hanya dapat dilakukan oleh pihak yang memborongkan dirasa terlalu sepihak. Oleh karena pada kenyataannya masih

terdapat juga masalah dimana Pemerintah selaku pihak yang memborongkan melakukan wanprestasi baik berupa keterlambatan pembayaran maupun pembayaran yang tidak sesuai prestasi. Namun dalam hal ini pemborong atau kontraktor tidak dapat melakukan pemutusan kontrak apabila tidak didapatkan kata sepakat dari Pemerintah selaku pengguna jasa untuk melakukan penghentian kontrak. Jadi, sekalipun di dalam KUH perdata telah diatur bahwa pemutusan sepihak hanya dapat dilakukan oleh pihak yang memborongkan, tetapi perlulah dilakukan pengkajian ulang mengenai pengaturan pemutusan sepihak tersebut di dalam peraturan-peraturan konstruksi yang ada.

3. Pemerintah Pusat melalui Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah (LKPP) diharapkan untuk melakukan penataan ulang mengenai Standar Dokumen Pekerjaan Konstruksi serta ikut mengawasi mulai dari proses pembuatan kontrak, pelaksanaan kontrak sampai dengan berakhirnya kontrak diikuti dengan pemberian sanksi yang tegas bagi setiap pelanggaran kontrak misalnya masih ditemukannya penyimpangan di dalam dokumen Kontrak Kerja Konstruksi Pemerintah seperti tidak tercantumnya sanksi dan denda bagi Pemerintah. Yang mana apabila Pemerintah wanprestasi akan menimbulkan kesan bahwa Pemerintah tidak ada beban atau tidak terbebani untuk mempertanggungjawabkan kesalahannya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdul Kadir Muhammad. 2015. *Hukum Perikatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- Agus Yudha Hernoko. 2016. *Hukum Perjanjian : Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana
- Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi. 2014. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika
- Elisabeth Nurhaini Butarbutar. 2018. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Refika Aditama
- F.X. Djumialdji. 2014. *Hukum Bungunan, cet. I*. Jakarta: Rineka Cipta
- Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman tugas akhir mahasiswa*. Medan: Pustaka Prima
- Mariam Darus Badruzaman. 2016. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti
- Marzuqi Yahya & Endah Fitri Susanti. 2012. *Buku Pintar Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah*. Jakarta : Laskar Aksara
- Mochtar Kusumaatmadja. 2014. *Konsep-Konsep Hukum Dalam Pembangunan*. Bandung : Alumni
- Moh. Kusnardi dan Harmaily Ibrahim. 2015. *Hukum Tata Negara Indonesia*. Jakarta : Sinar Bakti
- Mudjisantosa. 2014. *Memahami Kontrak Pengadaan Pemerintah Indonesia*. Yogyakarta : CV. Prima Print
- Munir Fuady. 2012. *Pengantar Hukum Bisnis Penata Bisnis Modern di Era Global*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti
- _____. 2016. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- R. Ibrahim. 2015. *Prospek Badan Hukum Milik Negara dan Kepentingan Umum*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti

- R. Soeroso. 2014. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika
- R. Subekti. 2015. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung : Alumni
- Ridwan Khairandy. 2014. *Hukum Kontrak Indonesia: Dalam Perspektif Perbandingan*. Yogyakarta : Fakultas Hukum UII Press
- Rinto Wardana. 2016. *Tanggung Jawab Pidana Kontraktor Atas Kegagalan Bangunan*. Malang : Media Nusa Creative
- Salim H.S. 2016. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika
- _____. 2018. *Hukum Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika
- Seng Hansen. 2017. *Manajemen Kontrak Konstruksi*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama
- Soerjono Soekanto & Sri Mamudji. 2001. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Jakarta: Rajawali Pers
- Sri Soedewi Masjchun Sofwan. 2013. *Hukum Bangunan Perjanjian Pemborongan bangunan*. Yogyakarta : Liberty
- Surawan Martinus. 2016. *Kamus Kata Serapan Cet.II Utama*. Jakarta: Gramedia Pustaka
- Wawan Zulmawan. 2019. *Pengadaan berkelanjutan Minim Risiko*. Jakarta: Jala Permata Aksara
- Wirjono Prodjodikoro. 2016. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*. Bandung : Sumur Bandung

B. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 yakni tentang Jasa Konstruksi

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2020 tentang Standar dan Pedoman Pengadaan Jasa Konstruksi Melalui Penyedia

C. Jurnal

Ujang Bahar. “Permasalahan Pembayaran Ganti Rugi Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum”. dalam *Jurnal Hukum dan Pembangunan Tahun ke-38 No.1 Januari-Maret 2008*